



Årsredovisning 2025

HSB Brf Växthuset i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Växthuset i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3525 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 4-11	1973-05-03	1973
Totalt 1 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
42	lokaler (hyresrätt)	237
99	garageplatser	1 440
118	p-platser varav 8 med laddstation för elbil	0
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 294
Totalt 436 objekt		13 971

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 r o kokvrå, 42 st 2 rok, 30 st 2 r o kokvrå, 60 st 3 rok, 24 st 4 rok, 3 st 5 rok. I föreningen finns även 1 övernattningsrum för gäster. Föreningens 8 bostadshus med tillsammans 22 trapphus har adresserna Lundenvägen 29-43.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Javén	Ordförande	2019-12-03
Inger Höglund	Ledamot	2010-04-27
Eivor Larsson	Ledamot	2016-04-26
Pekka Ritvanen	Ledamot	2023-07-10
Ragnhild Bertilsson	Ledamot	2010-04-27
Joakim Gustafsson	Ledamot	2019-12-03
Anna Mourão	Ledamot	2023-07-05
Linda Hanna	Ledamot	2022-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Javén, Joakim Gustafsson och Anna Mourão.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Höglund, Eivor Larsson, Ragnhild Bertilsson och Thomas Javén.

Revisorer har varit: Berit Rohdin med Ulla Lanz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Nordgren (sammanställande) och Frank Rohdin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 28 medlemmar, varav 24 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +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.

Nytt elavtal. Från 260101 rörligt via Skellefteå kraft. Målet är fast pris (binda avtalet) framöver.

Under 2025 har föreningen utfört följande underhåll och andra åtgärder:

- Sophantering - all sophantering sker numera i "containerhuset" sedan slutet av augusti.
- Sophuset har fått ny dörr och ny belysning.
- Samtliga sopnedkast är stängda.
- Utrymmena där minicontainrarna stod är uthyrda till cykelförvaring etc.
- Samtliga containrar har sålts.
- Utemöbler - sofforna - har målats och oljats.
- Samtliga rökluckor byttes jan, febr 2025.
- Ny belysning skyddsrum.
- Samtliga socklar på husen har setts över och målats.
- Radonmätning i utvalda lägenheter sker dec-25 till febr -26.

- Nytt bastuaggregat.
- Åtgärder vattenskador badrum 35C pågår.

Mindre åtgärder:

- Takfläktar har setts över. Byte hus 41. Utbytta fläktar renoveras och återanvänds.
- Golvbrunnar - fortsatt byte vid badrumsrenovering.
- Planteringar - Melldala fortsätter sköta blomurnorna.
- Träningslokalen - ses över och åtgärdas vid behov.
- Utemiljö - Kullen bakom 37:an är blomsteräng sommartid. Gräset klipps ej .
- Rabatterna ses över. Ny jord och bark vid behov.
- Trädbeskärning görs årligen vid behov.
- Cyklar (skrot och punka etc) som ej används plockas bort från cykelställen under hösten.
- Tilläggsbelysning parkering 31/33.
- Nytt tak över källartrapp 39C.
- Timer belysning mangelrum.
- Ny router till avläsning elförbrukning.
- Bättring målning parkeringsplatser.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation av laddstolpar för elbilsladdning
2019	Fönsterbyte
2015-2021	Lagning av fasadhörn och sprickor i fasaden
2012	Byte av samtliga lägenhets-, entré-, förråds- och källardörrar
2011	Byte av ventilationsaggregat
2008	Byte av takpapp
2005	Kulvertbyte
2002	Inglasning av balkonger

Föreningen planerar följande underhållsåtgärder under 2026:

- Planering av kommande stambyte.
- Målning efter byte rökluckor trapphus. Bättring målning K4.
- Beskära träd (vid behov).
- Tvättmaskinerna i K4 byts ut allteftersom de går sönder och inte är ekonomiskt vettiga att laga.
- Belysning lilla granen.
- Målning - bättring K4 och efter byte takluckor.

Inom ca 4-5 år kommer en stamrenovering att genomföras i föreningen. Styrelsen har fattat beslut om ett stambyte och har påbörjat planeringsarbetet inför detta omfattande underhåll. Stammarna har undersökts och olika alternativ utvärderas för att genomföra detta projekt på bästa sätt, både praktiskt och ekonomiskt. Styrelsen kommer löpande att informera medlemmarna om projektets fortskridande som ännu är i planeringsfasen.

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211, varav 210 innehade bostadsrätt.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 216, varav 215 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	238	231	301	225	223
Skuldsättning, kr/kvm	509	525	719	1 273	1 306
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	578	597	824	1 459	1 497
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	264	238	221	204	145
Årsavgifter, kr/kvm	895	869	859	767	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	93	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	833	791	810	695	679
Nettoomsättning, tkr	11 393	11 037	10 964	9 790	9 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	707	2 350	2 870	1 416	1 570
Soliditet, %	66	66	57	39	37

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 045 400	0	0	1 045 400
Underhållsfond, kr	3 525 844	0	-897 514	2 628 330
S:a bundet eget kapital, kr	4 571 244	0	-897 514	3 673 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 705 811	2 350 274	897 514	14 953 599
Årets resultat, kr	2 350 274	-2 350 274	707 172	707 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 056 085	0	1 604 686	15 660 771
S:a eget kapital, kr	18 627 329	0	707 172	19 334 501

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 977 000 kr och ianspråktagande har skett med 1 874 514 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	14 056 085
Årets resultat, kr	707 172
Reservation till underhållsfond, kr	-977 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 874 514
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	15 660 771

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 660 771
------------------------------------	-------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	707 172 kr
Avsättning till underhållsfond	-977 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 874 514 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	897 514 kr

Resultat efter fondförändring **1 604 686 kr**

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 392 942	11 036 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 246	20 872
Summa Rörelseintäkter		11 611 188	11 057 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 492 694	-7 411 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 845	-258 513
Personalkostnader	Not 6	-207 453	-174 115
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-737 116	-759 626
Summa Rörelsekostnader		-10 815 107	-8 604 235
Rörelseresultat		796 081	2 453 338
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 7	95 609	102 296
Räntekostnader		-184 517	-205 360
Summa Finansiella poster		-88 908	-103 064
Resultat efter finansiella poster		707 172	2 350 274
Resultat före skatt		707 172	2 350 274
Årets resultat		707 172	2 350 274

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	22 156 126	22 893 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 156 126	22 893 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Medlemsandel i HSB NG		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		22 156 626	22 893 742

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 428	74 232
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 904 138	3 359 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		479 742	362 513
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 387 308	3 796 676
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB NG		3 600 000	1 600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 600 000	1 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 297	3 257
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 297	3 257
Summa Omsättningstillgångar		6 990 605	5 399 933
Summa Tillgångar		29 147 230	28 293 675

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 045 400	1 045 400
Fond för yttre underhåll	2 628 330	3 525 844
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 673 730	4 571 244
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 953 599	11 705 811
Årets resultat	707 172	2 350 274
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	15 660 772	14 056 085
Summa Eget kapital	19 334 502	18 627 329

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 460 0007 100 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		4 460 0007 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 640 000240 000
Leverantörsskulder		514 123408 808
Skatteskulder		29 04525 405
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	296 983333 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 872 5771 558 145
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 352 7282 566 346
Summa Skulder		9 812 7289 666 346
Summa Eget kapital och skulder		29 147 23028 293 675



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	796 081	2 453 338
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	737 116	759 626
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	737 116	759 626
Erhållen ränta	95 609	102 296
Erlagd ränta	-185 352	-210 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 443 453	3 104 863
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 527	-58 677
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	387 218	-61 234
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	341 691	-119 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 785 144	2 984 951
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-240 000	-2 787 828
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-2 787 828
Årets kassaflöde	1 545 144	197 123
Likvida medel vid årets början	4 934 110	4 736 987
Likvida medel vid årets slut	6 479 254	4 934 110



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 vid årets slut	3 412 tkr
Förändring jämfört med föregående år	44 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	10 350 600	10 048 968
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	651 611	640 232
	Hyror lokaler	35 768	34 980
	Hyror garage och parkeringsplatser	289 980	272 160
	El laddplatser	36 241	8 205
	Hyror förråd	2 200	0
	Övriga primära intäkter	28 567	32 156
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 394 967	11 036 701
	Hysesbortfall	-2 025	0
	<i>Summa</i>	-2 025	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 392 942	11 036 701

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	104 332	0
	Övriga sekundära intäkter	113 914	20 872
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	218 246	20 872

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 432 117	-2 651 099
	Snö och halk-bekämpning	-5 645	-9 451
	Reparationer	-403 643	-532 086
	Planerat underhåll	-1 874 514	-115 425
	Försäkringsskador	-280 732	0
	El	-1 942 445	-1 855 569
	Uppvärmning	-1 194 136	-1 046 486
	Vatten	-547 478	-421 174
	Sophämtning	-178 547	-176 149
	Fastighetsförsäkring	-185 873	-177 869
	Kabel-TV och bredband	-76 574	-75 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-337 328	-320 920
	Övriga driftkostnader	-33 662	-29 961
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 492 694	-7 411 981

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 701	-7 703
	Administrationskostnader	-71 099	-71 013
	Extern revision	-20 800	-21 175
	Konsultkostnader	-136 915	-27 525
	Medlemsavgifter	-86 978	-84 731
	Föreningsverksamhet	-21 301	-12 215
	Övriga förvaltningskostnader	-33 051	-34 151
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-377 845	-258 513

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-115 258	-111 900
	Revisionsarvode	-8 060	-7 620
	Övriga arvoden	-49 310	-26 778
	Sociala avgifter	-32 575	-27 817
	Utbildning	-2 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-207 453	-174 115

Not 7	Ränteintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Ränteintäkter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 763	1 969
	Ränteintäkter placeringar	72 749	99 207
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 097	1 120
	<i>Summa Ränteintäkter</i>	95 609	102 296
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 936 684	41 936 684
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 300 391	1 300 391
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	43 237 075	43 237 075
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 343 833	-19 584 207
	Årets avskrivningar	-737 116	-759 626
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 080 949	-20 343 833
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 156 126	22 893 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	105 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 134 000	1 082 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 084 000	2 159 000
	<i>Summa</i>	140 218 000	154 241 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 901 200	23 901 200
	Varav i eget förvar	0	-6 447 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 901 200	17 454 200

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	1 080 821	1 080 821
----------------------------	-----------	-----------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 080 821	1 080 821
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 080 821	-1 080 821
------------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 080 821	-1 080 821
---	-------------------	-------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
---------------------------------	----------	----------

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 875 957	3 330 853
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	28 181	29 079
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 904 138	3 359 931
--------------------------------	------------------	------------------

Not 11	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	1,96%	2026-04-30	2 480 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,83%	2030-03-30	2 480 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

Stadshypotek AB	2,93%	2027-03-30	2 140 000	80 000
-----------------	-------	------------	-----------	--------

7 100 000	240 000
------------------	----------------

Långfristig del	4 460 000
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	2 480 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 640 000
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	240 000
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	960 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Styrelsen har beslutat att amortera av lånet med omsättning 2026-04-30 i sin helhet på villkorsändringsdagen.

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	4 845	28 345
	Inre fond	287 245	305 582
	Övriga kortfristiga skulder	4 893	60
	<i>Summa Övriga skulder</i>	296 983	333 987

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	950 798	931 618
	Upplupna räntekostnader	25 024	25 859
	Övriga upplupna kostnader	896 755	600 668
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 872 577	1 558 145

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 2026-04-20.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Växthuset i Skövde, org.nr. 766600-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växthuset 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Växthuset 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 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berit Rohdin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Thomas Javén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:09:28



Joakim Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:01:44



Ragnhild Bertilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:10:04



Anna Mourão

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:04:00



Eivor Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:10:13



Inger Höglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:11:29



Linda Hanna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:44:40



Pekka Ritvanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 20:02:18



Berit Rohdin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:55:14



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:16:34



Revisionsberättelse 2025

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

Berit Rohdin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:57:12



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 16:14:44



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.