



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kävlinge i Skövde

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Käplunda i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grubbagården 3	1962-06-07	1963
Grubbagården 4	1962-06-07	1963

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
17	lokaler och förråd (hyresrätt)	135
79	garageplatser	981
110	p-platser	0
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 642
Totalt 364 objekt		11 758

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 33 st 2 rok, 81 st 3 rok, 9 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Lehnberg	Ordförande
Seija Mustonen	Ledamot
Annika Blomberg	Ledamot utsedd av HSB NG
Karl-Johan Höjer	Ledamot
Therese Jakobsson	Ledamot
Anton Ehn	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Lehnberg, Seija Mustonen och Anton Ehn.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Seija Mustonen, Karl-Johan Höjer, Michael Lehnberg och Therese Jakobsson.

Revisorer har varit: Doris Hed med Jenny Hardingz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anne Höjer (sammanställande) samt Josef Bunyemen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 30 medlemmar varav 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-27.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Den äldsta garagelängan med 10 garage har rivits.
- Carportar med elbilsladdning för 9 bilar har uppförts.
- Ett miljöhus har uppförts och förpackningsinsamlingen påbörjades i november.
- En pergola mellan låghus 30 och 34 vid befintlig plattlagd yta vid lekplatsen har uppförts.
- Sittmöbler och en grill till ny pergola har köpts in.
- Nya fjärrvärmecentraler har installerats i höghus 32 och 36.
- Alla termostatventiler i lägenheter och övriga utrymmen har bytts mot nya smartare termostatventiler.
- Ljudabsorbenter har monterats i entréplan, våning 1 och våning 2 i hus 36 och i trapphus 30 A-B och 34 B.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Den äldsta garagelängan om 10 platser revs
2025	Carportar med elbilsladdning för 9 bilar har uppförts där garaget tidigare låg
2025	Miljöhus har uppförts och förpackningsinsamlingen startade
2025	Pergola har uppförts med sittmöbler och grill mellan hus 30 och 34
2025	Fjärrvärmecentralerna i hus 32 och 36 byttes mot nya
2025	Termostatventiler i alla lägenheter och övriga utrymmen byttes mot nya
2024	Relining av höghusens avloppsledningar i källarplanen, låghusens dagvattenledningar samt yttre ledningar och ut till tomtgräns
2023	Fasadrenovering höghusen inkl byte av hängrännor och stuprör
2023	Taksäkerhet på låghusen har monterats
2023	Brytskydd har monterats på källardörrar och dörrar till cykelrum
2023	Skyddsrummen är besiktigade och godkända
2022	Sopskåpen i låghusens entréer har byggts om till rullatorförvaring
2022	Iordningsställande av yttre miljö vid hus 30 och 32 med växter och armaturer
2022	Fasadvätt på låg- och höghus
2021	Laddstolpar för elbilsladdning för 4 bilar har installerats
2021	Passage- och bokningssystem till tvättstugor och fritidslokal
2019-2020	Trapphusmålning i låghusen och höghusen
2017-2019	Nya hissar installerades i höghus 32 och 36
2016	Secor säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt byte av låssystem
2016	Byte till ledbelysning i yttre miljö - fasader, garage och stolpbelysning
2015	Energioptimering
2015	Byte till rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2013	Fritidslokalen har renoverats
2013	Matavfallsortering och miljöstation samt stängning av sopnedkast
2012-2014	6 st tvättstugor har renoverats
2012	Postboxar har installerats i alla entréer
2010-2011	Inglasade balkonger till alla lägenheter
2006	Fönsterbyte
1996	Yttre miljö
1995	Stambyte

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- Renovering av frisörlokalen i hus 30 B
- Byte av takpapp på höghusen
- Solceller
- Uppdatera lekplatsen

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215 varav 214 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	271	339	350	280	342
Skuldsättning, kr/kvm	395	926	988	1 049	1 111
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	436	1 023	1 091	1 159	1 227
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	169	151	144	121	117
Årsavgifter, kr/kvm	814	798	783	747	731
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	96	94
Totala intäkter, kr/kvm	778	756	758	705	706
Nettoomsättning, tkr	9 066	8 885	8 743	8 283	8 094
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	-534	-708	1 173	2 094
Soliditet, %	66	50	49	50	47

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	353 550	0	0	353 550
Underhållsfond, kr	5 573 738	0	31 626	5 605 364
S:a bundet eget kapital, kr	5 927 288	0	31 626	5 958 914
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 009 635	-534 056	-31 626	7 443 953
Årets resultat, kr	-534 056	534 056	128 904	128 904
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 475 579	0	97 278	7 572 857
S:a eget kapital, kr	13 402 867	0	128 904	13 531 771

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 163 374 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	7 475 579
Årets resultat, kr	128 904
Reservation till underhållsfond, kr	-2 195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 163 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 572 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 572 857
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	128 904 kr
Avsättning till underhållsfond	-2 195 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>2 163 374 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-31 626 kr
Resultat efter fondförändring	97 278 kr

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 066 285	8 885 433
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 009	8 276
Summa Rörelseintäkter		9 142 294	8 893 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 487 301	-7 972 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 486	-189 767
Personalkostnader	Not 6	-398 694	-384 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-889 290	-1 156 978
Summa Rörelsekostnader		-9 034 772	-9 703 580
Rörelseresultat		107 522	-809 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 581	432 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 198	-156 843
Summa Finansiella poster		21 383	275 815
Resultat efter finansiella poster		128 904	-534 056
Resultat före skatt		128 904	-534 056
Årets resultat		128 904	-534 056

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 037 216	11 699 388
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	458 750	497 500
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	118 308
Summa Materiella anläggningstillgångar		14 495 966	12 315 196

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

14 496 466 12 315 696

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 420	1 261
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 900 517	2 041 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 123	284 926
Summa Kortfristiga fordringar		2 118 060	2 327 378

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	12 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 000 000	12 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	11 397	1 829
Summa Kassa och bank		11 397	1 829

Summa Omsättningstillgångar

6 129 457 14 329 208

Summa Tillgångar

20 625 922 26 644 904

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	353 550	353 550
Fond för yttre underhåll	5 605 364	5 573 738
Summa Bundet eget kapital	5 958 914	5 927 288

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 443 953	8 009 635
Årets resultat	128 904	-534 056
Summa Fritt eget kapital	7 572 857	7 475 579

Summa Eget kapital

13 531 771 13 402 866

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	4 644 807
Summa Långfristiga skulder		0	4 644 807

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 644 807	6 237 500
Leverantörsskulder		505 874	355 903
Skatteskulder		35 455	22 203
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	843 946	855 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 064 070	1 125 693
Summa Kortfristiga skulder		7 094 152	8 597 230

Summa Skulder

7 094 152 13 242 037

Summa Eget kapital och skulder

20 625 922 26 644 904

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	107 522	-809 871
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	889 290	1 156 978
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	889 290	1 156 978
Erhållen ränta	116 581	432 658
Erlagd ränta	-129 582	-136 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	983 811	643 203
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	67 623	79 061
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	123 998	-369 705
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	191 621	-290 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 175 432	352 559
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 070 060	-118 308
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 070 060	-118 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-6 237 500	-725 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 237 500	-725 000
Årets kassaflöde	-8 132 128	-490 749
Likvida medel vid årets början	13 958 954	14 449 703
Likvida medel vid årets slut	5 826 826	13 958 954

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	20-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 428 716	8 263 524
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	237 000	237 000
	Hyror lokaler	64 572	63 488
	Hyror garage och parkeringsplatser	451 656	413 865
	Övriga primära intäkter	31 956	37 580
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 213 900	9 015 457
	Avgiftsbortfall	-6 300	-6 300
	Hysesbortfall	-58 300	-40 709
	Avsatt till inre fond	-83 015	-83 015
	<i>Summa</i>	-147 615	-130 024
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 066 285	8 885 433
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	75 870	8 060
	Övriga sekundära intäkter	139	216
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	76 009	8 276
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 731 726	-1 586 746
	Snö och halk-bekämpning	-6 675	-7 585
	Reparationer	-306 629	-319 084
	Planerat underhåll	-2 163 374	-3 368 090
	Försäkringsskador	-344 911	0
	El	-567 217	-546 432
	Uppvärmning	-899 016	-806 050
	Vatten	-522 649	-422 353
	Sophämtning	-189 061	-195 547
	Fastighetsförsäkring	-101 817	-97 433
	Kabel-TV och bredband	-305 008	-313 301
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-300 632	-281 990
	Övriga driftkostnader	-48 586	-27 813
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 487 301	-7 972 423

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	-102 391	-16 830
	Administrationskostnader	-16 620	-14 836
	Extern revision	-19 325	-22 700
	Konsultkostnader	0	-17 313
	Medlemsavgifter	-78 181	-76 162
	Föreningsverksamhet	-16 931	-26 470
	Övriga förvaltningskostnader	-26 038	-15 456
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-259 486	-189 767
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-137 866	-137 953
	Revisionsarvode	-7 300	-7 300
	Vicevärdsarvode och övriga arvoden	-162 953	-153 000
	Sociala avgifter	-89 825	-84 659
	Övriga personalkostnader	-750	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-398 694	-384 412
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda		
Not 7	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	-691 122	-1 118 228
	Avskrivning på markanläggning	-159 418	0
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-38 750	-38 750
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-889 290	-1 156 978

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 266 954	51 266 954
	Ingående anskaffningsvärde mark	339 000	339 000
	Årets investeringar	3 188 368	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	54 794 322	51 605 954
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 906 566	-38 788 338
	Årets avskrivningar	-850 540	-1 118 228
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-40 757 106	-39 906 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 037 216	11 699 388
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	89 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 283 000	1 044 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 541 000	1 401 000
	<i>Summa</i>	119 824 000	130 445 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	34 583 000	34 583 000
	Varav i eget förvar	-20 821 200	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 761 800	34 583 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	643 750	643 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	643 750	643 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-146 250	-107 500
	Årets avskrivningar	-38 750	-38 750
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-185 000	-146 250
	<i>Utgående redovisat värde</i>	458 750	497 500

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	118 308	0
	Årets investeringar	3 070 060	118 308
	Omklassificering till byggnad	-3 188 368	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	118 308
	Årets investering avser projektet carport, pergola och miljöhus.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 815 429	1 957 124
	Skattekonto	85 088	84 067
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 900 517	2 041 191
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	12 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 000 000	12 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank konto	11 397	1 829
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 397	1 829

Not 15 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>
Nordea Hypotek AB	1,00%	2026-06-17	4 644 807	500 000
			4 644 807	500 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 644 807	
Kortfristig del			4 644 807	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,00%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	22 541	25 827
Inre fond	803 989	803 430
Övriga kortfristiga skulder	17 415	26 675
<i>Summa Övriga skulder</i>	843 946	855 932

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	761 368	724 374
Upplupna räntekostnader	1 806	36 190
Övriga upplupna kostnader	300 896	365 129
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 064 070	1 125 693

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 2026-03-04

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde, org.nr. 766600-2949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kåpplunda i Skövde för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller försidosättande 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 Kåpplunda i Skövde för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Doris Hed
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Michael Lehnberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:54:44



Seija Mustonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:56:16



Therese Jakobsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:55:50



Karl-Johan Höjer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:57:32



Annika Blomberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:53:12



Anton Ehn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:32:03



Doris Hed

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:35:11



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:44:14



Revisionsberättelse 2025

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

Doris Hed

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 22:20:29



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:43:45



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.