



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Skaraberg i Skara

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Skaraberg i Skara med säte i Skara org.nr. 716410-3496 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skara Skaraberg 2:3	1979-06-26	1980

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 602
2	lokaler (kvartersgårdar)	252
48	garageplatser (upplåtna med hyresrätt men obligatoriska)	552
49	p-platser (upplåtna med hyresrätt men obligatoriska)	0
<b>Totalt 146 objekt</b>		<b>5 406</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 25 st 3 rok, 14 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michael Nielsen	Ordförande
Susanne Lindwall	Sekreterare
Anders Berglund	Ledamot
Angelica Ståhl Corin	Ledamot
Alfons Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Nielsen och Susanne Lindwall.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Nielsen och Angelica Ståhl Corin.

Revisorer har varit: Gunde Svedberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunnar Manneby (sammanställande) och Dick Sjöberg, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har Lars Niklasson och Morgan Nilsson varit.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%. En höjning av årsavgiften med 3% per 2026-01-01 är också registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-30.

Vi genomförde en energideklaration efter senast utförda obligatoriska ventilationskontroll (OVK).

Två stycken hjärtstartare är inköpta och uppsatta på våra gårdshus.

Vi har köpt in en projektor med duk till nedre gårdshuset.

Under hösten 2025 genomfördes en brandskyddsronde i samtliga garage för att minimera risk för spridning vid en eventuell brand.

## Större åtgärder som genomförts i föreningen:

Årtal	Åtgärd
2017	Takbyte etapp 1 samt utbyten ventilationsaggregat
2018	Fiberdragning
2018	Garagerenovering
2019	Senaste fasadmålning
2022	Rengöring takpannor
2023	Dränering mark
2023-24	Dörr- och fönsterbyten

Under 2026 kommer vi att titta vidare på att köpa tomten vid soprummet, för att kunna använda till parkering och så småningom laddstolpar.

Cykelställ kommer att köpas in och sättas upp i våra cykelförråd.

Vi kommer att titta vidare på hur vi bäst fyller upp hålör i garage och på parkeringar.

En broschyr med information om vår bostadsrättsförening kommer att tas fram och sedan dela ut till samtliga boende.

#### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Service av värmepårlare
2026	Kem av samtliga tak efter rengöringen 2023
2026	Underhåll av lekplatser på innegårdarna
2029-2030	Byte värmepårlare
2029-2030	Takbyte
2029-2030	Relingsarbeten

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64, varav 63 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	264	344	338	325
Skuldsättning, kr/kvm	1 997	2 024	2 409	2 441	2 472
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 346	2 377	2 409	2 441	2 472
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	58	55	51	56	55
Årsavgifter, kr/kvm	674	666	639	627	616
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	581	574	649	636	626
Nettoomsättning, tkr	3 121	3 089	2 976	2 919	2 879
Resultat efter finansiella poster, tkr	657	733	1 043	734	1 018
Soliditet, %	43	40	35	34	31

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	687 600	0	0	687 600
Underhållsfond, kr	4 181 479	0	645 060	4 826 539
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 869 079</b>	<b>0</b>	<b>645 060</b>	<b>5 514 139</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 137 261	733 248	-645 060	2 225 449
Årets resultat, kr	733 248	-733 248	656 503	656 503
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 870 509</b>	<b>0</b>	<b>11 443</b>	<b>2 881 952</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 739 588</b>	<b>0</b>	<b>656 503</b>	<b>8 396 091</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 940 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 870 509
Årets resultat, kr	656 503
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 940
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 881 952</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 881 952</b>
------------------------------------	------------------

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	656 503 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	- 700 000 kr
<u>Ianspråktagande av fond för yttre underhåll</u>	<u>54 940 kr</u>
<b>Resultat efter fondförändring (Överföring till balanserat resultat)</b>	<b>11 443 kr</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 120 923	3 089 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 358	13 303
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 131 281</b>	<b>3 102 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 477 796	-1 348 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 957	-74 232
Personalkostnader	Not 6	-157 283	-136 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-471 142	-541 758
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-24 995
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 240 178</b>	<b>-2 126 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>891 103</b>	<b>976 102</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 605	53 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 205	-296 775
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-234 600</b>	<b>-242 853</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>656 503</b>	<b>733 248</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>656 503</b>	<b>733 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>656 503</b>	<b>733 248</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	15 396 227	15 851 173
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	63 069	49 735
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>15 459 296</b>	<b>15 900 908</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**15 459 796 15 901 408**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	17 189
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 144 675	1 118 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 154	109 348
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 255 829</b>	<b>1 245 476</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	2 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>3 000 000</b>	<b>2 200 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	38 777	29 977
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>38 777</b>	<b>29 977</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 294 606 3 475 453**

### Summa Tillgångar

**19 754 402 19 376 861**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	687 600	687 600
Fond för yttre underhåll	4 826 539	4 181 479
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 514 139</b>	<b>4 869 079</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 225 449	2 137 261
Årets resultat	656 503	733 248
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 881 952</b>	<b>2 870 509</b>

### Summa Eget kapital

**8 396 091** **7 739 588**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 287 235	8 792 115
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 287 235</b>	<b>8 792 115</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 508 785	2 148 865
Leverantörsskulder		134 276	146 463
Skatteskulder		16 501	16 495
Övriga kortfristiga skulder		1 931	3 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	409 583	529 584
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 071 076</b>	<b>2 845 159</b>

### Summa Skulder

**11 358 311** **11 637 274**

### Summa Eget kapital och skulder

**19 754 402** **19 376 861**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	891 103	976 102
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	471 142	541 758
Utrangeringar	0	24 994
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>471 142</b>	<b>566 752</b>
Erhållen ränta	43 338	53 922
Erlagd ränta	-290 048	-298 321
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 115 535</b>	<b>1 298 454</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 542	51 953
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-134 160	-982 281
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-106 618</b>	<b>-930 328</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 008 918</b>	<b>368 127</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-29 530	-949 087
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 530</b>	<b>-949 087</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-144 960	-144 960
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-144 960</b>	<b>-144 960</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>834 428</b>	<b>-725 921</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 342 050</b>	<b>4 067 971</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 176 478</b>	<b>3 342 050</b>

**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:	0-100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 350 tkr.  
Förändring jämfört med föregående år 0 tkr.

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. Innan år 2024 är nyckeltalet beräknat enbart på bostadsytan.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Innan år 2024 är nyckeltalet beräknat enbart på bostadsytan.

**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). Värmen för respektive bostad betalas av bostadsrättshavarna. Innan 2024 är kvartersgårdarnas yta inte medräknade i nyckeltalet.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Värmen ingår inte i årsavgiften. Gruppavtal finns för data/tv som ingår i den beräknade årsavgiften.

**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). Innan 2024 är nyckeltalet beräknat enbart på bostadsytan.

**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.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 838 864	2 783 148
	Årsavgifter obligatoriska garage och bilplatser	148 500	148 500
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	115 620	134 250
	Hyror lokaler	33 832	33 952
	Hyror informationsöverföring	2 625	0
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>3 139 441</b>	<b>3 099 850</b>
	Avgiftsbortfall	-7 718	0
	Hysesbortfall	-10 800	-10 800
	<b>Summa</b>	<b>-18 518</b>	<b>-10 800</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>3 120 923</b>	<b>3 089 050</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	7 501
	Övriga sekundära intäkter	10 358	5 802
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>10 358</b>	<b>13 303</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-160 177	-195 666
	Snö och halk-bekämpning	-19 872	-44 027
	Reparationer *	-432 442	-143 186
	Planerat underhåll	-54 940	-126 848
	Försäkringsskador	0	-76 039
	El	-30 023	-24 397
	Uppvärmning	-24 636	-23 614
	Vatten	-226 050	-217 202
	Sophämtning	-139 544	-93 943
	Fastighetsförsäkring	-73 010	-69 865
	TV- och bredband	-113 283	-130 114
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-203 820	-203 820
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-1 477 796</b>	<b>-1 348 720</b>

\* under året har det tillkommit stora reparationskostnader för sättningskada på ett av föreningens hus.

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Energideklaration	-38 250	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 932	-9 725
	Administrationskostnader	-1 838	-473
	Extern revision	-16 000	-18 875
	Konsultkostnader	0	-9 412
	Medlemsavgifter	-26 788	-26 101
	Föreningsverksamhet	-9 335	-7 342
	Övriga förvaltningskostnader	-814	-2 304
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-133 957</b>	<b>-74 232</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Medelantalet anställda</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 799	-51 678
	Revisionsarvode	-4 650	-5 500
	Övriga arvoden	-15 675	-10 770
	Vicevärdsarvoden	-41 200	-40 000
	Sociala avgifter	-33 959	-28 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-157 283</b>	<b>-136 546</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-454 946	-540 043
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-16 196	-1 715
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-471 142</b>	<b>-541 758</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
<b>Not 8</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering av ersatta fönster	0	-24 995
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	<b>0</b>	<b>-24 995</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 130 080	17 613 658
	Ingående anskaffningsvärde mark	683 806	683 806
	Årets investeringar	0	897 638
	Utrangering fönster	0	-626 005
	Omklassificeringar	0	5 244 789
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 813 886</b>	<b>23 813 886</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 962 713	-8 023 680
	Årets avskrivningar	-454 946	-540 043
	Utrangering fönster	0	601 010
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 417 660</b>	<b>-7 962 713</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 396 227</b>	<b>15 851 173</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 763 000	19 763 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 413 000	7 413 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>27 176 000</b>	<b>27 176 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 817 000	15 817 000
	Varav i eget förvar	-200 000	-200 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>15 617 000</b>	<b>15 617 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	83 399	31 949
	Årets investeringar	29 530	51 450
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 929</b>	<b>83 399</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 664	-31 949
	Årets avskrivningar	-16 196	-1 715
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 860</b>	<b>-33 664</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 069</b>	<b>49 735</b>

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>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 137 701	1 112 073
	Skattekonto	6 974	6 866
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 144 675</b>	<b>1 118 939</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	78 851	73 010
	Upplupna ränteintäkter	12 267	17 429
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 036	18 909
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>111 154</b>	<b>109 348</b>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	2 200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>3 000 000</b>	<b>2 200 000</b>
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	38 777	29 977
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>38 777</b>	<b>29 977</b>

**Not 16 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	2,98%	2028-08-28	3 771 203	0
SEB Bolån AB	3,43%	2029-12-28	2 601 807	34 400
SEB Bolån AB	1,12%	2026-05-28	2 419 105	55 280
SEB Bolån AB	2,92%	2029-05-28	2 003 905	55 280
			<b>10 796 020</b>	<b>144 960</b>

Långfristig del	8 287 235
Nästa års amortering av långfristig skuld	89 680
Lån som ska konverteras inom ett år	2 419 105
Kortfristig del	2 508 785
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	144 960
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	579 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	266 060	228 139
Upplupna räntekostnader	3 985	3 828
Övriga upplupna kostnader	139 538	297 617
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>409 583</b>	<b>529 584</b>

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 2026-02-17.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skaraberg i Skara, org.nr. 716410-3496

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skaraberg i Skara 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 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 Skaraberg i Skara 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Skara

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunde Svedberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Michael Nielsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 09:59:15



### Alfons Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 09:46:46



### Anders Berglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-18 kl. 15:02:47



### Susanne Lindwall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 08:40:36



### Angelica Ståhl Corin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 20:03:47



### Gunde Svedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 18:00:55



### Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 14:23:40



## Revisionsberättelse 2025

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

### Gunde Svedberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 17:57:52



### Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 14:23:20



# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Fond för inre underhåll

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

## Tomträtt

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

## Kassaflödesanalys

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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