



Årsredovisning 2025

HSB Brf Hallen i Skövde

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Hallen med säte i Skövde org.nr. 766600-0992 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 1951. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Floretten 1	1951-01-22	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Försäkringsmäklare Söderberg och partner 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
26	lokaler (hyresrätt)	436
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 495
Totalt 86 objekt		3 931

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Klang	Ordförande
Roland Helmner	Ledamot, utsedd av HSB NG
Laila Hoerschelmann	Ledamot
Carina Wideqvist	Ledamot
Christina Mellqvist	Ledamot
Laine Johansen	Ledamot
Jimmy Sörensen	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Bo Klang, Laila Hoerschelmann och Carina Wideqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Laila Hoerschelmann, Bo Klang, Christina Mellqvist och Robert Johansson (HSB NG).

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

Ingen Valberedning har valts.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

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

En garantibesiktning har utförts för taken. Projektering inför relining av stammar har påbörjats.

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

Relining av avloppstammar kommer att utföras under 2026.
Planering för dränering runt våra huskroppar med start vid hus 7.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67, varav 66 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	244	255	187	124
Skuldsättning, kr/kvm	3 115	3 239	3 454	3 588	3 057
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 504	3 643	3 783	3 930	3 349
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	4
Energikostnad, kr/kvm	223	193	183	183	180
Årsavgifter, kr/kvm	945	912	855	818	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	868	833	801	747	711
Nettoomsättning, tkr	3 408	3 269	3 066	2 858	2 722
Resultat efter finansiella poster, tkr	679	123	154	34	76
Soliditet, %	25	21	20	19	21

Definitioner nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 805	0	0	87 805
Underhållsfond, kr	2 313 358	0	400 000	2 713 358
S:a bundet eget kapital, kr	2 401 163	0	400 000	2 801 163
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 094 689	122 737	-400 000	817 425
Årets resultat, kr	122 737	-122 737	679 433	679 433
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 217 426	0	279 433	1 496 858
S:a eget kapital, kr	3 618 589	0	679 433	4 298 021

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 217 425
Årets resultat, kr	679 433
Reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 496 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 496 858
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	679 433 kr
Avsättning till underhållsfond	-400 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>0 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 400 000 kr
Resultat efter fondförändring	279 433 kr

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 407 675	3 269 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 332	21 850
Summa Rörelseintäkter		3 413 007	3 290 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 802 500	-2 066 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 425	-78 109
Personalkostnader	Not 6	-51 857	-192 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-485 880	-485 880
Summa Rörelsekostnader		-2 417 661	-2 822 872
Rörelseresultat		995 346	468 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 742	10 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 655	-355 780
Summa Finansiella poster		-315 913	-345 312
Resultat efter finansiella poster		679 433	122 737
Resultat före skatt		679 433	122 737
Årets resultat		679 433	122 737

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 548 526	14 982 482
Installationer	Not 9	986 556	1 038 480
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	27 675	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		15 562 757	16 020 962

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Norra Götaland		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

15 563 257 16 021 462

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	86
Aktuell skattefordran		1 974	7 824
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 797 391	1 534 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 486	75 821
Summa Kortfristiga fordringar		1 878 321	1 618 334

Summa Omsättningstillgångar

1 878 321 1 618 334

Summa Tillgångar

17 441 578 17 639 796

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	87 805	87 805
Fond för yttre underhåll	2 713 359	2 313 359
Summa Bundet eget kapital	2 801 164	2 401 164

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	817 425	1 094 689
Årets resultat	679 433	122 737
Summa Fritt eget kapital	1 496 858	1 217 425

Summa Eget kapital

4 298 022 **3 618 589**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 713 700	7 710 000
Summa Långfristiga skulder		8 713 700	7 710 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 531 717	5 023 717
Leverantörsskulder		92 745	403 665
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	339 033	440 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	466 362	442 971
Summa Kortfristiga skulder		4 429 856	6 311 207

Summa Skulder

13 143 556 **14 021 207**

Summa Eget kapital och skulder

17 441 578 **17 639 796**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	995 346	468 049
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	485 880	485 880
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	485 880	485 880
Erhållen ränta	1 742	10 468
Erlagd ränta	-318 497	-356 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 164 471	608 324
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 219	-5 358
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-388 509	342 996
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-385 290	337 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 181	945 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-27 675	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 675	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-488 300	-488 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-488 300	-488 300
Årets kassaflöde	263 206	457 661
Likvida medel vid årets början	1 530 118	1 072 457
Likvida medel vid årets slut	1 793 324	1 530 118

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på tekniska anläggningar:	25 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 6 442 tkr
Förändring jämfört med föregående år 9 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	3 035 664	2 947 320
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	178 344	148 802
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	90 000	90 000
	Hyror lokaler	87 936	70 851
	Försäljning egenproducerad el	10 340	9 203
	Hyror övrigt	1 464	885
	Övriga primära intäkter	5 477	5 497
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 409 225	3 272 558
	Avgiftsbortfall	-86	0
	Hysesbortfall	-1 464	-3 487
	<i>Summa</i>	-1 550	-3 487
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 407 675	3 269 071
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Skattereduktion för egenproducerad el 2023	0	18 000
	Övriga sekundära intäkter	5 332	3 850
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 332	21 850

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-584 451	-608 935
	Snö och halk-bekämpning	0	-3 144
	Reparationer	-25 432	-36 897
	Planerat underhåll	0	-352 085
	El	-163 708	-153 506
	Uppvärmning	-419 500	-364 567
	Vatten	-295 354	-240 284
	Sophämtning	-62 199	-62 800
	Fastighetsförsäkring	-42 319	-40 497
	Kabel-TV och bredband	-120 752	-120 736
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-88 160	-82 310
	Övriga driftkostnader	-625	-725
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 802 500	-2 066 487
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	-3 392	0
	Administrationskostnader	-1 911	-5 010
	Extern revision	-15 800	-13 700
	Konsultkostnader	-17 625	-16 282
	Medlemsavgifter	-32 807	-31 964
	Föreningsverksamhet	-1 074	-1 510
	Övriga förvaltningskostnader	-4 817	-9 643
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-77 425	-78 109
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-31 435	-89 348
	Revisionsarvode	-4 030	-3 810
	Övriga arvoden	-5 430	-59 548
	Sociala avgifter	-10 962	-39 691
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 857	-192 396

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-433 956	-433 956
	Avskrivningar på installationer	-51 924	-51 924
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-485 880	-485 880
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 119 000	25 119 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	57 707	57 707
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 176 707	25 176 707
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 194 225	-9 760 269
	Årets avskrivningar	-433 956	-433 956
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 628 181	-10 194 225
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 548 526	14 982 482
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	272 000	251 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 400 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	38 672 000	43 251 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 172 000	14 172 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 172 000	14 172 000

Not 9	Installationer	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 360 526	1 360 526
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	1 360 526	1 360 526
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-322 046	-270 122
	Årets avskrivningar	-51 924	-51 924
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-373 970	-322 046
	<i>Installationer</i>	986 556	1 038 480

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	27 675	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	27 675	0

Avser uppstartat projekt för relining av avlopps stammar. Beräknas färdigställas under 2026 till en kostnad om ca 1 500 000 kr.

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 793 324	1 530 118
	Övriga fordringar	4 067	4 485
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 797 391	1 534 603

Not 12 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>
Swedbank Hypotek AB	2,62%	2026-03-28	3 403 417	360 000
Swedbank Hypotek AB	2,31%	2032-03-25	2 200 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,35%	2030-05-24	4 340 000	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2027-10-25	1 132 000	28 300
Swedbank Hypotek AB	1,53%	2031-04-25	1 170 000	0
			12 245 417	488 300

Långfristig del	8 713 700
Nästa års amortering av långfristig skuld	128 300
Lån som ska konverteras inom ett år	3 403 417
Kortfristig del	3 531 717
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	488 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 953 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 970 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	12 515	7 745
Arbetsgivaravgifter	0	26 962
Källskatt	0	28 696
Inre fond	317 072	368 005
Övriga kortfristiga skulder	9 446	9 446
<i>Summa Övriga skulder</i>	339 033	440 854

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	290 670	284 013
Upplupna räntekostnader	9 782	10 624
Övriga upplupna kostnader	165 910	148 334
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	466 362	442 971

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 2026-05-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hallen i Skövde, org.nr. 766600-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hallen i Skövde för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hallen i Skövde för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Hallen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577442087**

Bo Klang

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:44:18



Laila Hoerschelmann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:50:02



Carina Wideqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:22:33



Roland Helmner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 10:08:41



Jimmy Sven-Erik Sörensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:10:13



Laine Johansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:27:50



Christina Mellqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:55:16



Lena Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:15:42



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:55:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Hallen i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577654958**

Lena Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 18:13:51



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:55:01



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.