







Årsredovisning 2025

HSB Brf Ängslyckan i Skara

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Ängslyckan i Skara med säte i Skara org.nr. 716449-4564 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alsikeklövern 2	1990-10-01	1992
Harklövern 1	1990-10-01	1992
Gullklövern 2-3	1990-10-01	1992
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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^2
33	carportplatser (varav tre möjliga för elbilsladdning)	0
43	p-platser (varav fyra möjliga för elbilsladdning)	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 102
Totalt 133 objekt		**5 102**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 8 st 2 rok, 25 st 3 rok, 20 st 4 rok.

Föreningens adresser är Ängsstigen 1-9 i Skara.

Energideklaration har utförts och godkänts år 2020.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har senast utförts år 2024.

Radonmätning har utförts och godkänts år 2024.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland, Tele 2, Skara Bygg & Entreprenad och Borås Elhandel.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Olsson	Ordförande
Mats Erik Hultgren	Ledamot
Mikael Nyström	Ledamot, HSB
Bob Andersson	Ledamot
Carina Sahlström	Ledamot
Linda Stålberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson och Linda Stålberg. Ett fyllnadsval skall också göras för Rickard Andersson som valdes in på föregående stämma men sedan under hösten flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Nyström, Anders Olsson, Bob Andersson och Carina Sahlström.

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

Valberedning har varit: Malin Johansson (sammankallande), Lars-Eie Hagberg och Lina Svensson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har Anders Olsson varit och i fastighetsfrågor uppbackad av Bob Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 1%. En höjning av årsavgiften med 2 % 2026-04-01 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.

Föreningen har under räkenskapsåret bytt ut lägenhetsdörrar, installerat postboxar och bytt till nytt låssystem.

Ekonomi
Den nedskrivning av byggnaderna som funnits i balansräkningen sedan början av 2000-talet saknar idag grund, då byggnaderna har ett större värde än vad bokföringen visar. Därför återförs nu den sista delen av dessa nedskrivningar 6 mkr (15 mkr föregående år). Detta är en ren bokföringsmässig justering som inte påverkar föreningens likviditet, dvs föreningen får varken mer eller mindre pengar till följd av detta.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Fönsterbyten
2019	Fasadarbeten
2020	Ombyggnad på Ängsstigen 3
2021	Underhåll på tak, hängrännor och stuprör
2021	Installation av elladdplatser
2022	Asfalteringsarbeten
2023	Markarbeten inkl lekplatser
2025	Utbyte lägenhetsdörrar och låssystem, installation av postboxar

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Utbyten vid behov i tvättstugorna
2026-2030	Renoveringar av ventilationsanläggningar vid behov.
2027	Målning utvändiga träpartier

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	339	249	214	315	307
Skuldsättning, kr/kvm	4 318	4 397	4 581	4 782	5 077
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 318	4 397	4 581	4 782	5 077
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	156	147	139	137	130
Årsavgifter, kr/kvm	832	816	780	749	749
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	869	850	819	776	773
Nettoomsättning, tkr	4 422	4 328	4 132	3 960	3 946
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	14 922	267	678	68
Soliditet, %	52	51	28	26	24

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	2 708 945	0	0	2 708 945
Upplåtelseavgifter, kr	103 520	0	0	103 520
Underhållsfond, kr	3 848 786	10 000 000	285 085	14 133 871
S:a bundet eget kapital, kr	**6 661 251**	**10 000 000**	**285 085**	**16 946 336**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 538 494	4 921 634	-285 085	7 175 043
Årets resultat, kr	14 921 634	-14 921 634	216 384	216 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**17 460 128**	**-10 000 000**	**-68 701**	**7 391 427**
S:a eget kapital, kr	**24 121 379**	**0**	**216 384**	**24 337 763**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 457 000 kr samt ianspråktagande skett med 171 915 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	7 460 128
Årets resultat, kr	216 384
Reservation till underhållsfond, kr	-457 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	171 915
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 391 427**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**7 391 427**

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	216 384 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	- 457 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	171 915 kr
Resultat efter fondförändring (överföring till balanserat resultat)	**- 68 701 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	4 421 707	4 327 843
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 611	9 570
Summa Rörelseintäkter		**4 431 318**	**4 337 413**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 876 137	-1 966 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 370	-50 036
Personalkostnader	Not 6	-173 398	-160 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 343 539	13 781 801
Summa Rörelsekostnader		**-3 453 444**	**11 604 981**
Rörelseresultat		**977 873**	**15 942 394**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 419	18 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 909	-1 038 950
Summa Finansiella poster		**-761 490**	**-1 020 760**
Resultat efter finansiella poster		**216 384**	**14 921 634**
Resultat före skatt		**216 384**	**14 921 634**
Årets resultat		**216 384**	**14 921 634**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 920 084	45 317 898
Summa Materiella anläggningstillgångar		**44 920 084**	**45 317 898**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**44 920 584**	**45 318 398**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 991	975
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	593 230	1 012 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	144 412	117 913
Summa Kortfristiga fordringar		**744 633**	**1 131 226**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 417 159	817 159
Summa Kassa och bank		**1 417 159**	**817 159**
Summa Omsättningstillgångar		**2 161 792**	**1 948 385**
Summa Tillgångar		**47 082 376**	**47 266 783**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 812 465	2 812 465
Fond för yttre underhåll		14 133 871	3 848 786
Summa Bundet eget kapital		**16 946 336**	**6 661 251**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 175 043	2 538 494
Årets resultat		216 384	14 921 634
Summa Fritt eget kapital		**7 391 426**	**17 460 128**
Summa Eget kapital		**24 337 762**	**24 121 379**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 376 834	12 953 668
Summa Långfristiga skulder		**5 376 834**	**12 953 668**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 654 502	9 477 668
Leverantörsskulder		202 570	198 776
Skatteskulder		11 673	7 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	22 429	16 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 606	490 712
Summa Kortfristiga skulder		**17 367 780**	**10 191 736**
Summa Skulder		**22 744 614**	**23 145 404**
Summa Eget kapital och skulder		**47 082 376**	**47 266 783**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	977 873	15 942 394
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 366 159	1 218 199
Övriga justeringar	-22 620	-15 000 000
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 343 539**	**-13 781 801**
Erhållen ränta	876	18 190
Erlagd ränta	-785 910	-1 036 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 536 379**	**1 142 171**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 873	13 406
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 211	25 202
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-9 662**	**38 608**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 526 716**	**1 180 779**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-945 725	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-945 725**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-936 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-400 000**	**-936 700**
Årets kassaflöde	**180 991**	**244 079**
Likvida medel vid årets början	**1 817 497**	**1 573 418**
Likvida medel vid årets slut	**1 998 489**	**1 817 497**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på installationer 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	3 220 tkr
Förändring jämfört med föregående år	3 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter. Hänsyn har tagits till att återföring av tidigare års nedskrivningar på byggnadernas värde inte skall ingå i nyckeltalet.

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. Avgifter för informationsöverföring ingår i årsavgifterna.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 245 471	4 163 742
	Hyror garage och parkeringsplatser	153 300	149 900
	Hyror och försäljning av el på laddplatser	22 897	17 115
	Övriga primära intäkter	10 438	5 736
	Summa Bruttoomsättning	**4 432 107**	**4 336 493**
	Hyresbortfall	-10 400	-8 650
	Summa	**-10 400**	**-8 650**
	Summa Nettoomsättning	**4 421 707**	**4 327 843**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Länsförsäkringar	9 553	6 003
	Övriga sekundära intäkter	58	3 567
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 611**	**9 570**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-358 087	-374 503
	Snö och halk-bekämpning	-37 350	-65 713
	Reparationer	-115 611	-176 296
	Planerat underhåll	-171 915	-130 500
	El	-135 094	-129 801
	Uppvärmning	-453 015	-416 623
	Vatten	-206 447	-205 695
	Sophämtning	-76 664	-154 324
	Fastighetsförsäkring	-75 819	-72 554
	TV- och bredband	-147 287	-147 308
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 848	-92 910
	Summa Driftskostnader	**-1 876 137**	**-1 966 227**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 939	0
	Administrationskostnader	-730	-131
	Extern revision	-16 125	-15 125
	Medlemsavgifter	-31 881	-31 062
	Föreningsverksamhet	-3 348	-2 651
	Övriga förvaltningskostnader	-2 347	-1 067
	Summa Övriga externa kostnader	**-60 370**	**-50 036**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-40 100	-41 300
	Revisionsarvode	-3 750	-3 090
	Övriga arvoden	-40 090	-31 190
	Vicevärdsarvoden	-50 746	-48 581
	Sociala avgifter	-37 962	-36 396
	Övriga personalkostnader	-750	0
	Summa Personalkostnader	**-173 398**	**-160 557**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Återföring av nedskrivningar	22 620	15 000 000
	Avskrivningar på byggnader	-1 308 082	-1 160 122
	Avskrivning på markanläggning	-58 077	-58 077
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 343 539**	**13 781 801**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 958 639	57 958 639
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 385 000	1 385 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 161 530	1 161 530
	Årets investeringar	945 725	0
	Årets utrangeringar	-317 457	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**61 133 437**	**60 505 169**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-9 096 855	-7 878 656
	Årets avskrivningar	-1 366 159	-1 218 199
	Återförda avskrivningar	-6 067 796	0
	Årets utrangeringar	317 457	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 213 353**	**-9 096 855**
	Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan		
	Ingående nedskrivningar	-6 090 416	-21 090 416
	Återförda nedskrivningar	6 090 416	15 000 000
	Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan	**0**	**-6 090 416**
	Utgående redovisat värde	**44 920 084**	**45 317 898**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	26 000	0
Summa	**57 458 000**	**48 400 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	54 978 000	54 978 000
Varav i eget förvar	-16 103 000	-16 103 000
Ställda säkerheter	**38 875 000**	**38 875 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	581 330	1 000 338
	Skattekonto	11 900	11 999
	Summa Övriga fordringar	**593 230**	**1 012 338**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	81 885	75 819
	Förutbetald informationsöverföring	36 796	36 831
	Upplupna ränteintäkter	21 543	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 188	5 263
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**144 412**	**117 913**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB Bank	1 417 159	817 159
	Summa Kassa och bank	**1 417 159**	**817 159**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,95%	2026-03-30	9 077 668	200 000
Stadshypotek AB	3,93%	2026-06-01	7 476 834	100 000
Stadshypotek AB	3,66%	2028-06-01	5 476 834	100 000
			22 031 336	**400 000**

Långfristig del	5 376 834
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 554 502
Kortfristig del	16 654 502
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,46%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	660	254
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	21 768	16 742
	Summa Övriga skulder	**22 429**	**16 997**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	348 171	337 709
	Upplupen fjärrvärmeavgift	55 521	55 147
	Upplupna räntekostnader	744	2 745
	Övriga upplupna kostnader	72 170	95 111
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**476 606**	**490 712**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ängslyckan i Skara, org.nr. 716449-4564

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ängslyckan i Skara för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ängslyckan i Skara för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skara

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Haidi Mård
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Anders Olsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 11:24:48

Mats Erik Hultgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:18:07

Mikael Nyström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:10:44

Carina Sahlström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:44:10

Linda Stålberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:01:18

Bob Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:28:01

Haidi Mård
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:31:29

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:38:28

Revisionsberättelse 2025

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

Haidi Mård
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:34:15

Susanne Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:37:53

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.