



Årsredovisning 2025

HSB Brf Stenelid i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stenelid i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3694 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyckelpigan 2	1998-08-01	
Nyckelpigan 3	1987-07-01	
Nyckelpigan 4	1987-04-06	
Nyckelpigan 5	1987-12-03	

Totalt 4 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
117	garage	1 869
118	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 207
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	148
Totalt 236 objekt		12 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 39 st 3 rok, 54 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Susanne Hagvall	Ordförande
Paul Hughes	Ledamot
Håkan Östberg	Ledamot
Lida Yaldehy	Ledamot
Kerstin Johansson	Ledamot
Henrik Åberg	Ledamot
Malin Rehn	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Hagvall, Henrik Åberg och Lida Yaldehy.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paul Hughes, Håkan Östberg, Susanne Hagvall och Henrik Åberg.

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

Valberedning har varit: Emanuel Strömberg (sammankallande), Lena Karlsson samt Maria Stjernlöf, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 32 medlemmar varav 25 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,9%.

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 2025-03-01.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Omvandling av Stenelidsvägen 55 till bostadsrätter.
- Besiktning utvändigt av samtliga fastigheter av extern besiktningsman.

Planerat underhåll för 2026:

- Löpande byte av frånluftsvärmepumpar (värmepannor) ytterdörrar, förrådsdörrar och fönster vid behov.
- Löpande arbete med att förbättra inomhustemperaturen för boende.
- Fastighetsnära förpackningsinsamling blir obligatorisk för bostadsrättsföreningar. Senast 1 januari 2027 krävs att Brf:er har egen insamling av plast-, pappers-, metall- och glasförpackningar.

Övrigt:

Brf Stenelid

Stenelidsvägen 55 har omvandlats till 4 st bostadsrätter som sålts under hösten 2025. För att finansiera detta projekt togs ett lån på 6 MKr som sedan amorterades under våren 2026.

Föreningen har 2 lån som amorterats i sin helhet under våren 2026. 5.9100.00 kr + 1.567.500, totalt 7.477.500 kr. Månadsavgiften sänktes 1 januari 2026 med 5%.

Urvändig besiktning av samtliga fastigheter har gjorts i början av april 2025 som en del i garantin för tidigare målningsarbeten.

Panelbyte på vissa fastigheter samt ommålning. (Garantiarbete på tidigare utförd ommålning som fått anmärkning vid besiktning samt slutbesiktning.)

Maskinförråden kompletterade med ny utrustning för trädgårdsskötsel.

Omvandlat 9 besöksparkeringar till hyresparkeringar för boende.

Korttidsparkeringar för boende har ny parkeringstid 20 min istället för 10 min efter önskemål från boende.

Informationspärm till boende utdelad under våren 2025. Här finns stadgar, trivselregler och information kring underhåll av bostaden.

Det har även gått ut 4 st Stenelidsblad under 2025 med information till boende.

Frånluftsvärmepumpar (värmepannor), ytterdörrar, förrådsdörrar och fönster har bytts löpande vid behov.

2025 togs beslut att införa IMD (individuell mätning och debitering) av vatten under våren 2026. Installation av mätare under mars 2026.

Samfälligheten Nyckelpigan (Brf Stenelid och Brf Nyckelpigan tillsammans)

Fortsatt arbete med justering av värmen i våra undercentraler (UC) för bättre optimering och kostnadseffektivisering.

Asfalteringsarbeten sker löpande vid behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Takbyte klart för samtliga fastigheter.

Frånluftsvärmepumpar (värmepannor), ytterdörrar, förrådsdörrar samt fönster byts löpande vid behov.

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

Årtal	Åtgärd
2026 och framåt	Byte av frånluftsvärmepumpar, ytterdörrar, förrådsdörrar och fönster. Byte sker löpande vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 18 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155 varav 154 innehar en bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	387	360	331	340	344
Skuldsättning, kr/kvm	4 146	3 156	3 244	3 332	3 419
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 146	3 790	3 896	4 002	4 106
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	128	102	117	106	100
Årsavgifter, kr/kvm	979	999	935	900	900
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	97	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	993	841	806	806	778
Nettoomsättning, tkr	10 265	10 136	9 638	9 380	9 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 237	-30	-3 427	-2 526	10 402
Soliditet, %	36	31	31	33	36

Utfallet för årets ekonomiska nyckeltal påverkas av att fyra nya lägenheter tillkom under 2025, vilket bör beaktas vid jämförelser med tidigare år.

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.

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	3 917 009	0	91 168	4 008 177
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	4 758 832	4 758 832
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 507 975	0	1 865 638	11 373 613
S:a bundet eget kapital, kr	13 424 984	0	6 715 638	20 140 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 259 912	-30 012	-1 865 638	2 364 262
Årets resultat, kr	-30 012	30 012	2 236 932	2 236 932
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 229 900	0	371 294	4 601 194
S:a eget kapital, kr	17 654 884	0	7 086 932	24 741 816

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 384 362 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	4 229 900
Årets resultat, kr	2 236 932
Reservation till underhållsfond, kr	-2 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	384 362
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 601 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 601 194

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	2 236 932 kr
Avsättning till underhållsfond	- 2 250 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>384 362 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 1 865 638 kr

Resultat efter fondförändring **371 294 kr**

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 264 594	10 136 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 131	8 804
Summa Rörelseintäkter		10 278 725	10 144 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 216 248	-7 883 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 461	-160 189
Personalkostnader	Not 6	-310 065	-288 075
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 383 197	-1 353 982
Summa Rörelsekostnader		-7 065 970	-9 685 908
Rörelseresultat		3 212 755	458 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264 126	433 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 239 948	-922 357
Summa Finansiella poster		-975 822	-489 002
Resultat efter finansiella poster		2 236 932	-30 012
Resultat före skatt		2 236 932	-30 012
Årets resultat		2 236 932	-30 012



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	57 215 806	50 618 854
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	133 103
Summa Materiella anläggningstillgångar		57 215 806	50 751 957

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		57 216 306	50 752 457

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 224 574	3 579 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		549 989	274 598
Summa Kortfristiga fordringar		6 776 033	3 853 969

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	5 100 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		5 100 000	2 500 000
Summa Omsättningstillgångar		11 876 033	6 353 969

Summa Tillgångar		69 092 339	57 106 426
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 767 009	3 917 009
Fond för yttre underhåll	11 373 613	9 507 975
Summa Bundet eget kapital	20 140 622	13 424 984
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 364 262	4 259 912
Årets resultat	2 236 932	-30 012
Summa Fritt eget kapital	4 601 195	4 229 900
Summa Eget kapital	24 741 817	17 654 884

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1227 325 348	9 827 486
Summa Långfristiga skulder	27 325 348	9 827 486
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 605 088	28 251 270
Leverantörsskulder	273 461	237 583
Skatteskulder	197 520	156 537
Övriga kortfristiga skulder	Not 1312 915	7 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14936 190	970 905
Summa Kortfristiga skulder	17 025 174	29 624 055
Summa Skulder	44 350 522	39 451 541
Summa Eget kapital och skulder	69 092 339	57 106 426



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 212 755	458 990
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 383 197	1 353 982
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 383 197	1 353 982
Erhållen ränta	264 126	433 355
Erlagd ränta	-1 220 466	-895 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 639 612	1 351 173
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-276 221	-78 517
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	27 819	344 387
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-248 402	265 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 391 209	1 617 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-7 847 046	-133 103
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 847 046	-133 103
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 850 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 851 680	-1 058 320
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 701 680	-1 058 320
Årets kassaflöde	5 245 843	425 620
Likvida medel vid årets början	6 041 457	5 615 837
Likvida medel vid årets slut	11 287 300	6 041 457



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.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

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:

0-120 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	35 558 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	9 995 538	9 678 852
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	0	215 820
	Årsavgifter lokaler	146 352	142 224
	Hyror lokaler	262 896	262 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 200	73 600
	Hyror förbrukningsbaserad	38 589	38 088
	Övriga primära intäkter	26 325	4 309
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 545 900	10 415 789
	Avgiftsbortfall	-10	0
	Hyresbortfall	-281 296	-279 696
	<i>Summa</i>	-281 306	-279 696
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 264 594	10 136 093
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	14 131	8 804
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 131	8 804

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 002 721	-2 237 564
	Snö och halk-bekämpning	-6 864	-3 575
	Reparationer	-118 100	-80 144
	Planerat underhåll	-384 362	-3 017 135
	El	-179 816	-173 568
	Uppvärmning	-956 501	-796 217
	Vatten	-187 936	-257 125
	Sophämtning	-304 160	-277 600
	Fastighetsförsäkring	-110 482	-105 725
	Kabel-TV och bredband	-40 352	-40 360
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-877 695	-846 105
	Övriga driftkostnader	-47 259	-48 543
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 216 248	-7 883 661
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	-11 103	-2 860
	Administrationskostnader	-43 801	-59 575
	Extern revision	-24 114	-24 685
	Medlemsavgifter	-58 272	-56 769
	Föreningsverksamhet	-2 801	-7 596
	Övriga förvaltningskostnader	-16 370	-8 704
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-156 461	-160 189
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	-155 992	-149 869
	Revisionsarvode	-1 830	-1 783
	Övriga arvoden	-85 050	-73 025
	Löner och övriga ersättningar	-450	-1 325
	Sociala avgifter	-66 743	-60 073
	Övriga personalkostnader	0	-2 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-310 065	-288 075

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

Avskrivningar på byggnader	-1 383 197	-1 353 982
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 383 197	-1 353 982
--	-------------------	-------------------

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 365 556	79 365 556
--------------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde mark	1 875 489	1 875 489
---------------------------------	-----------	-----------

Årets investeringar	7 980 149	0
---------------------	-----------	---

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 221 194	81 241 045
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-30 622 191	-29 268 209
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 383 197	-1 353 982
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 005 388	-30 622 191
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	57 215 806	50 618 854
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 097 000	74 397 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
----------------------------------	---	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	39 929 000	38 417 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	117 026 000	112 814 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	77 338 000	77 338 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	77 338 000	77 338 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
---	------------	------------

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	6 187 300	3 541 457
Övriga fordringar	37 274	37 904
Summa Övriga fordringar	6 224 574	3 579 361

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	5 100 000	2 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	5 100 000	2 500 000

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>
Stadshypotek AB	1,42%	2027-01-30	3 499 396	200 000
Stadshypotek AB	3,84%	2028-01-30	4 760 590	300 000
Stadshypotek AB	4,53%	2026-03-01	1 567 500	150 000
Stadshypotek AB	2,82%	2026-02-26	5 910 000	120 000
Stadshypotek AB	3,14%	2030-04-30	9 472 263	200 000
Stadshypotek AB	3,00%	2029-04-30	3 035 757	40 000
Stadshypotek AB	2,59%	2026-06-30	7 299 932	80 664
Stadshypotek AB	2,76%	2027-07-30	7 384 998	87 656
			42 930 436	1 178 320

Långfristig del	27 325 348
Nästa års amortering av långfristig skuld	827 656
Lån som ska konverteras inom ett år	14 777 432
Kortfristig del	15 605 088
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 178 320
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 713 280
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	6 635	1 127
Övriga kortfristiga skulder	6 280	6 634
Summa Övriga skulder	12 915	7 761

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	806 068	854 310
	Upplupna räntekostnader	107 181	87 699
	Övriga upplupna kostnader	22 941	28 896
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	936 190	970 905

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 2026-03-23



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde, org.nr. 716410-3694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stenelid i Skövde för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Lundgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Susanne Hagvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:25:52



Lida Yaldehy Charbakhsh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:24:16



Håkan Östberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:21:09



Malin Rehn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:22:06



Paul Richard Hughes

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:24:31



Kerstin Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:20:11



Henrik Åberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:23:52



Ola Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:41:35



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:45:40



Revisionsberättelse 2025

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

Ola Lundgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 20:33:23



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 17:44:06



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.