



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sockerbagar'n i Skara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sockerbagar'n i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-1360 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett äkta bostadsföretag 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Neptunus 7	1961-08-18	1962
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	förråd	12
6	lokaler (hyresrätt)	475
5	garageplatser	89
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 988
Totalt 42 objekt		2 564

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 23 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Det finns även 10 st biluppställningsplatser i föreningen.

Föreningens fastighet är belägen på Skaraborgsgatan 25 A-C och Västra Kungshusgatan 6 i Skara.

Föreningen har följande leverantörsavtal

- HSB Norra Götaland: administration, fastighetsskötsel och förvaltaravtal
- Skara Energi/Billinge Energi: el, vatten och fjärrvärme
- Tele 2: TV och bredband
- Assemblin: övervakningssystem

Föreningen har följande väsentliga lokalavtal

- Skara Kommun Sockerbagar'n, 340 kvm, avtal till 2026-12-31

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Laila Skantz	Ordförande
Hasse Wallgren	Ledamot
Pernilla Wickström	Ledamot
Jim Josefsson	Ledamot, HSB
Tommy Skantz	Ledamot
Matti Ojala	Suppleant
Mensur Sadiku	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Skantz och Tommy Skantz av ordinarie ledamöter, samt suppleanten Matti Ojala.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Mensur Sadiku, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 3%. En höjning av årsavgiften med 3% per 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 2025-04-24.

Under 2025 har följande genomförts:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av lägenheter och lokaler. 4 st uttjänta spiskåpor har bytts mot nya. OVK är godkänd.
- I undercentralen har magnetitfilter som renar vattnet i värmesystemet från flagor installerats.
- I undercentralen har en avgasare som tar bort syret ut vattnet i värmesystemet installerats.
- Fjädersäkring av samtliga garageportar har utförts.
- Nytt golv har lagts i cafédelen i den uthyrda lokalen i markplan.
- Markisen längs fastigheten mot Skaraborgsgatan har rengjorts.
- Förpackningsinsamlingen påbörjades i december (matavfall, restavfall, papperskartong, plast, glas och metall).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Värmesystemet har uppdaterats med ett magnetitfilter och en avgasare för bättre energikomfort
2024	Slipning och målning av källargolven i båda husen
2023	Rörelsestyrd ledbelysning i trapphus och källare
2019	Fönsterbyten V Kungshusgatan 6
2014	Balkongrenovering
2014	Takrenovering Skaraborgsgatan 25
2011	Takrenovering V Kungshusgatan 6
2006	Renovering av affärslokal i markplan
2005	Byte av bottenbrunn Skaraborgsgatan 25
1995	Byte lägenhetsdörrar och låssystem
1995	Stambyte

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

- Iordningsställande av lokalen om 80 kvm i markplan efter avflyttning
- Fönsterbyte Skaraborgsgatan 25
- Fasadåtgärder
- Relining källaravlopp och ut till tomtgräns
- Målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2021/22	2020/21
Sparande, kr/kvm	306	394	397	340	309
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 815	3 237	3 353	3 528
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 485	3 630	4 155	4 305	4 530
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	180	159	153	164	166
Årsavgifter, kr/kvm	919	897	881	861	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	79	80	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	877	879	854	816	806
Nettoomsättning, tkr	2 241	2 201	2 157	3 123	2 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	331	707	487	1 044	369
Soliditet, %	21	18	10	5	-6

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	197 299	0	0	197 299
Upplåtelseavgifter, kr	3 045	0	0	3 045
Underhållsfond, kr	2 112 186	0	-33 690	2 078 496
S:a bundet eget kapital, kr	2 312 530	0	-33 690	2 278 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 348 989	707 437	33 690	-607 862
Årets resultat, kr	707 437	-707 437	331 302	331 302
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-641 552	0	364 992	-276 560
S:a eget kapital, kr	1 670 978	0	331 302	2 002 280

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 255 000 kr samt ianspråktagande skett med 288 690 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	-641 552
Årets resultat, kr	331 302
Reservation till underhållsfond, kr	-255 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	288 690
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-276 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-276 560
------------------------------------	-----------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	331 302 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	- 255 000 kr
<u>Ianspråktagande av fond för yttre underhåll</u>	<u>288 690 kr</u>
Resultat efter fondförändring (överföring till balanserat resultat)	364 992 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	2 240 622	2 201 187
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 298	52 239
Summa Rörelseintäkter		2 248 920	2 253 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 453 748	-1 248 763
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 613	-89 901
Personalkostnader	Not 6	-70 675	-34 379
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-165 000	-168 241
Summa Rörelsekostnader		-1 845 035	-1 541 284
Rörelseresultat		403 885	712 142
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 384	109 689
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 966	-114 394
Summa Finansiella poster		-72 582	-4 705
Resultat efter finansiella poster		331 303	707 437
Resultat före skatt		331 303	707 437
Årets resultat		331 303	707 437

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 357 366	5 522 367
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 357 366	5 522 367

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		5 357 866	5 522 867
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 543
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	480 544	587 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	58 572	60 869
Summa Kortfristiga fordringar		539 116	649 726

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 450 000	3 150 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 450 000	3 150 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	27 410	27 410
Summa Kassa och bank		27 410	27 410

Summa Omsättningstillgångar		4 016 526	3 827 136
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		9 374 393	9 350 002
------------------	--	-----------	-----------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	200 344	200 344
Fond för yttre underhåll	2 078 496	2 112 186
Summa Bundet eget kapital	2 278 840	2 312 530

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-607 862	-1 348 989
Årets resultat	331 302	707 437
Summa Ansamlad förlust	-276 560	-641 552

Summa Eget kapital	2 002 281	1 670 979
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	1 961 373
Summa Långfristiga skulder		0	1 961 373

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 927 373	5 256 000
Leverantörsskulder		104 912	120 858
Skatteskulder		6 307	7 692
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	65 708	33 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	267 811	299 717
Summa Kortfristiga skulder		7 372 111	5 717 651

Summa Skulder		7 372 111	7 679 024
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 374 392	9 350 002
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	403 885	712 142
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	165 000	168 241
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	165 000	168 241
Erhållen ränta	73 225	99 295
Erlagd ränta	-124 339	-114 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	517 771	865 194
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 964	47 376
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-33 540	38 862
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-20 576	86 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 196	951 432
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-290 000	-1 042 379
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-1 042 379
Årets kassaflöde	207 196	-90 947
Likvida medel vid årets början	3 712 868	3 803 815
Likvida medel vid årets slut	3 920 063	3 712 868



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:

10-100 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

2 664 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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. Medräknat är debiteringen för värme och informationsöverföring (TV/Data).

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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 502 169	1 458 411
	Årsavgifter värmedebitering	291 564	291 564
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	33 600	33 600
	Hyror lokaler	390 072	386 916
	Hyror garage och parkeringsplatser	27 096	27 096
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 248 101	2 201 187
	Hyresbortfall	-7 479	0
	<i>Summa</i>	-7 479	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 240 622	2 201 187
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återvunna kundfordringar	0	45 469
	Övriga sekundära intäkter	8 298	6 770
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 298	52 239
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-335 189	-294 560
	Förbrukningsmaterial	-27 358	-1 356
	Reparationer	-108 601	-176 124
	Planerat underhåll	-288 690	-134 515
	El	-83 964	-82 148
	Uppvärmning	-295 657	-257 975
	Vatten	-82 299	-66 588
	Sophämtning	-60 543	-71 052
	Fastighetsförsäkring	-32 162	-30 777
	TV och bredband	-73 253	-73 048
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-66 032	-60 620
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 453 748	-1 248 763

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Juridiska kostnader	-10 915	-25 162
	Befarade kundförluster	-108 925	-9 130
	Extern revision	-10 525	-14 625
	Konsultkostnader	-3 875	-19 306
	Medlemsavgifter	-18 523	-17 000
	Föreningsverksamhet	-898	-1 400
	Övriga förvaltningskostnader	-1 952	-3 278
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-155 613	-89 901
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 000	-26 200
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-500	-500
	Sociala avgifter	-12 175	-5 679
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 675	-34 379
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-165 000	-168 241
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-165 000	-168 241

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 930 161	10 930 161
	Ingående anskaffningsvärde mark	136 350	136 350
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 066 511	11 066 511
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 544 145	-6 375 903
	Årets avskrivningar	-165 000	-168 241
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 709 145	-6 544 145
	<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
	Ingående uppskrivningar	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Ackumulerade uppskrivningar</i>	1 000 000	1 000 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 357 366	5 522 367
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 000 000	14 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 286 000	1 039 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 617 000	4 617 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	490 000	459 000
	<i>Summa</i>	20 393 000	20 315 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 891 700	10 891 700
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 891 700	10 891 700
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	442 653	535 458
	Skatt	37 891	51 856
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	480 544	587 314

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	34 735	32 162
Förutbetald informationsöverföring	17 696	18 313
Upplupna ränteintäkter	5 553	10 394
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	588	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	58 572	60 869

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 450 000	3 150 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 450 000	3 150 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

SBAB	27 410	27 410
<i>Summa Kassa och bank</i>	27 410	27 410

Not 14	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>
SBAB	1,58%	2026-03-13	1 961 373	250 000
SBAB	3,50%	2026-08-17	4 966 000	40 000
			6 927 373	290 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 927 373
Kortfristig del	6 927 373
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	290 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	4 164	0
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	29 725	0
	Inre fond	30 596	33 384
	Övriga kortfristiga skulder	1 223	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	65 708	33 384
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	176 356	171 384
	Upplupen värmekostnad	35 516	32 287
	Upplupna räntekostnader	28 058	11 431
	Övriga upplupna kostnader	27 881	84 615
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	267 811	299 717

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 2026-04-28.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sockerbagar'n i Skara, org.nr. 768400-1360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sockerbagar'n i Skara för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 Sockerbagar'n i Skara för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlopande 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Annelie Möller
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Laila Skantz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:15:57



Pernilla Wickström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:06:49



Jim Josefsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:11:39



Hasse Sven Sixten Wallgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:06:08



Tommy Skantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:06:35



Annelie Möller

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 19:36:55



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:11:04



Revisionsberättelse 2025

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

Annelie Möller

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 19:38:19



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:10:37



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.