



Årsredovisning 2025

HSB Brf Björkäng i Töreboda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björkäng i Töreboda med säte i Töreboda org.nr. 766000-0626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Töreboda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 1	1958-03-04	1960
Häggen 2	1957-12-17	1960
Häggen 3	1957-12-17	1960
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
28	garageplatser	448
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 404
18	p-platser	0
Totalt 151 objekt		6 852

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 43 st 2 rok, 37 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars-Göran Asp	Ordförande	2014-06-26	2025-06-12
Lars-Göran Asp	Suppleant	2025-06-12	
Susanne Birgersson	Ordförande	2025-06-12	
Susanne Birgersson	Suppleant	2024-07-01	2025-06-12
Marianne Eriksson	Ledamot	2019-06-11	2025-06-12
Göran Gustafsson	Ledamot	2014-06-26	
Bengt Erik Svensson	Ledamot	2022-06-27	
Catrine Hallerhed	Ledamot	2022-06-27	
Oscar Jernetz	Ledamot	2025-06-12	
Oscar Jernetz	Suppleant	2024-07-01	2025-06-12
Lars-Olof Gustaf Enoxon	Suppleant	2024-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Gustafsson, Bengt Erik Svensson samt Lars-Olof Gustaf Enoxon

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Gustafsson, Bengt Erik Svensson, Susanne Birgersson och Oscar Jernetz.

Revisorer har varit: Anders Karlsson med Gösta Bengt-Erik Frid som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Louise Asp (sammankallande), Jan Nilsson, Sigrid Schugk samt Gunbritt Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-26.

Årsavgiften + 5% per 2025-01-01
En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Underhållsansvariga har varit Göran Gustafsson och Bengt-Erik Svensson.

Maj 2025 - Målning utförd av garagelängan vid 15

Juli 2025 - Betalparkering med Parkster, bostadsrättsföreningen blev därmed momsregistrerade

Cykelrensning av 26 cyklar från cykelförråden har skett enligt gängse lagstiftning innan inlämning till skroten.

Alla utemöbler är slipade och målade inför nästa säsong 2026.

Projektering och planering av våra nya avfall/sophanterings stationer har dragit ut på tiden pga miljökontorets överklagan av placering. Kommer ske under 2026.

Från septembers styrelsemöte så skrivs numera ett infoblad från styrelsen med det som är på gång.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte.
2004	Byte av dörrar.
2018	Balkongrenovering
2022	Installation av mekanisk ventilation.
2023	Större underhållsarbete avseende VS, kulvert och undercentral.
2024	Relining.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Nya avfall- & återvinningsstationer
2030	Eventuellt yttertak alternativt skjuts det fram till 2035.
2030	Fasader.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
Vänerenergi avseende fastighetsel och fjärrvärme
Telia avseende kollektivt bredband med digital tv
Securitas, bevakningstjänster inklusive Parkster parkering
Firesafe, service av brandsläckare
Schneider Electric avseende reglerutrustning
Bravida, VVS
AOS, Avfall & återvinning Skaraborg

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 125 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	181	192	178	117	167
Skuldsättning, kr/kvm	438	445	443	450	603
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	448	455	460	468	626
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	217	201	174	178	176
Årsavgifter, kr/kvm	699	665	605	576	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	95	98	98
Totala intäkter, kr/kvm	708	666	615	568	552
Nettoomsättning, tkr	4 573	4 356	4 059	3 777	3 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	990	359	264	153	543
Soliditet, %	68	65	63	62	55

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	209 985	0	0	209 985
Underhållsfond, kr	6 818 948	0	155 625	6 974 573
S:a bundet eget kapital, kr	7 028 933	0	155 625	7 184 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-393 612	358 887	-155 625	-190 350
Årets resultat, kr	358 887	-358 887	990 073	990 073
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-34 725	0	834 448	799 723
S:a eget kapital, kr	6 994 208	0	990 073	7 984 281

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 210 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 375 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	-34 725
Årets resultat, kr	990 073
Reservation till underhållsfond, kr	-210 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	799 723

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	799 723
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 572 598	4 355 815
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 346	7 688
Summa Rörelseintäkter		4 641 945	4 363 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 027 934	-3 469 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 714	-130 156
Personalkostnader	Not 6	-312 244	-273 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-144 974	-194 973
Summa Rörelsekostnader		-3 633 867	-4 068 869
Rörelseresultat		1 008 078	294 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 613	104 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 067	-39 938
Summa Finansiella poster		-18 454	64 254
Resultat efter finansiella poster		989 625	358 887
Resultat före skatt		989 625	358 887
Årets resultat		989 625	358 887

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 373 169	4 518 143
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	62 932	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 436 101	4 518 143
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 436 601	4 518 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 142 951	3 021 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	145 450	141 970
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 288 401	3 163 449
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
Summa Omsättningstillgångar		7 288 401	6 163 449
Summa Tillgångar		11 725 002	10 682 092

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	209 985	209 985
Fond för yttre underhåll	6 974 573	6 818 948
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 184 558	7 028 933
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-190 350	-393 612
Årets resultat	990 073	358 887
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	799 723	-34 725
Summa Eget kapital	7 984 281	6 994 208

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 870 1502 915 150
Leverantörsskulder		277 471226 603
Skatteskulder		2 1732 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	159 609164 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	431 766379 589
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 741 1693 687 884
Summa Skulder		3 741 1693 687 884
Summa Eget kapital och skulder		11 725 45010 682 092

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 008 078	294 633
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	144 974	194 973
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	144 974	194 973
Erhållen ränta	70 905	84 167
Erlagd ränta	-69 883	-30 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 154 074	543 747
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 909	24 884
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	87 102	-241 641
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	64 192	-216 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 218 266	326 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-62 932	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 932	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 000	-33 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-33 750
Årets kassaflöde	1 110 334	293 240
Likvida medel vid årets början	6 021 095	5 727 855
Likvida medel vid årets slut	7 131 430	6 021 095



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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 221 tkr
Förändring jämfört med föregående år	6 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.

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	4 473 252	4 260 297
	Hyrer garage och parkeringsplatser	116 676	111 831
	Övriga primära intäkter	-2	-91
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 589 926	4 372 038
	Hyresbortfall	-17 328	-16 223
	<i>Summa</i>	-17 328	-16 223
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 572 598	4 355 815
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	26 936	0
	Övriga sekundära intäkter	42 410	7 688
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	69 346	7 688
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-675 509	-646 693
	Reparationer	-186 398	-190 144
	Planerat underhåll	-54 375	-704 481
	Försäkringsskador	-54 904	0
	El	-140 331	-125 754
	Uppvärmning	-867 529	-834 554
	Vatten	-414 926	-354 169
	Sophämtning	-135 601	-123 040
	Fastighetsförsäkring	-84 776	-81 125
	Kabel-TV och bredband	-298 868	-298 750
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 120	-111 030
	Övriga driftkostnader	-597	-149
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 027 934	-3 469 888

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 780	-3 140
Administrationskostnader	-31 704	-25 833
Extern revision	-17 625	-14 000
Medlemsavgifter	-53 642	-52 259
Föreningsverksamhet	-17 981	-14 462
Övriga förvaltningskostnader	-10 982	-20 462
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 714	-130 156

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Personalkostnader

Arvode styrelse	-80 300	-66 700
Arvode vicevärd	-84 000	-69 000
Löner och övriga ersättningar	-112 147	-112 290
Sociala avgifter	-35 797	-25 863
<i>Summa Personalkostnader</i>	-312 244	-273 852

Föreningen har en anställd

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-144 974	-194 973
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-144 974	-194 973

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 373 829	14 373 829
	Ingående anskaffningsvärde mark	202 410	202 410
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 676	26 676
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 602 915	14 602 915
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 084 772	-9 889 799
	Årets avskrivningar	-144 974	-194 973
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 229 746	-10 084 772
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 373 169	4 518 143
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	294 000	321 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	318 000	222 000
	<i>Summa</i>	36 612 000	35 743 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 534 000	13 534 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 534 000	13 534 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	344 482	344 482
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	344 482	344 482
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-344 482	-344 482
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-344 482	-344 482
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
---	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
--------------------------------------	---	---

Årets investeringar miljöstation	62 932	0
----------------------------------	--------	---

<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	62 932	0
---	---------------	----------

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

<i>Övriga fordringar</i>		
--------------------------	--	--

Avräkningskonto HSB	4 131 430	3 021 095
---------------------	-----------	-----------

Skattekonto	11 521	383
-------------	--------	-----

<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 142 951	3 021 478
--------------------------------	------------------	------------------

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

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
---	--	--

Förutbetald försäkring	91 558	84 776
------------------------	--------	--------

Upplupna ränteintäkter	11 733	20 025
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 159	37 169
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 450	141 970
---	----------------	----------------

Not 13	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	2,94%	2026-01-30	2 870 150	45 000
			2 870 150	45 000

Långfristig del	0
-----------------	---

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	2 870 150
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	2 870 150
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	45 000
---	--------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	180 000
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Moms fordran	-1 858	0
	Källskatt och sociala avgifter	7 407	7 407
	Inre fond	154 060	157 033
	<i>Summa Övriga skulder</i>	159 609	164 441
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	388 774	347 781
	Upplupen semesterskuld inkl arbetsgivaravgifter	9 896	9 896
	Upplupna räntekostnader	21 096	9 912
	Övriga upplupna kostnader	12 000	12 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	431 766	379 589

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 beslutades 2026-03-09

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björkäng i Töreboda, org.nr. 766000-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björkäng i Töreboda 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 Björkäng i Töreboda 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.

Töreboda

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Karlsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Susanne Birgersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:34:18



Oscar Jernetz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:34:21



Catrine Hallerhed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:34:14



Göran Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:34:21



Bengt Erik Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:34:38



Anders Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:05:44



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:14:25



Revisionsberättelse 2025

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

Anders Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 20:46:16



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 18:13:25



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.