



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Dolken i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Dolken i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0836 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågen 2	1958-06-11	1961
Dolken 1	1958-06-11	1961
Lansen 1	1958-06-11	1961

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	garageplatser	428
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 221
42	p-platser	0

Totalt 123 objekt4 649

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 3 rok, 16 st 4 rok. I föreningen finns även 1 st föreningslokal. På fastigheten finns 8 bostadshus med tillsammans 49 radhus med adresserna Norra Bergvägen 33, Falkvägen 42 och Vintergatan 47-52.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Jansson	Ordförande	2024-04-17
Ann-Christin Svensson	Ledamot	2022-07-04
Roger Johansson	Ledamot	2020-06-30
Michael Karlsson	Ledamot	2014-04-28
Peter Karlsson	Ledamot	2025-04-26
Henrik Berntsson	Ledamot	2019-04-04
Alexander Nicklasson	Ledamot	2024-04-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Jansson, Ann-Christin Svensson, Roger Johansson och Michael Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Wallin, Roger Johansson, Peter Jansson och Michael Karlsson.

Revisorer har varit: Carina Otter med Jenny Claesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sofia Agardtsson (sammankallande) och Hedil Al-Ameri, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Christer Wallin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Under 2025 har följande underhåll och övriga större åtgärder utförts:

- Kontroll/genomspolning av dagvatten-brunnar och ledningar.
- 17 Termostatventiler har bytts ut under året.
- Löpande byte/underhåll av träpanel som är påverkade av väder och växtlighet
- Fem förrådsdörrar utbyta.
- Gränsvärdet för radon är nu nere i godkända nivåer efter många års arbete.
- Nytt soprum med återvinning i två av kallgaragen.
- Nytt cykelrum i ett kallgarage för de som ha behov därav.
- Stambyte i ett kök och ett badrum.
- Tagit bort träd och buskar vilka påverkat våra fastigheter.
- Iordningställt parkeringsplats för elbilsladdare.
- Reparation/ underhåll av grindar till framsidans ingång.



Under 2026 planeras följande åtgärder att utföras:

- Termostatventiler byts löpande efter behov
- Golvbrunnar byts ut i samband med kök och badrumsrenovering
- Löpande byte/underhåll av träpanel och förrådsdörrar.
- Staket i området utbyte och målning.
- Grindar framsidan underhåll och reparation.
- Löpande underhåll av växtlighet i föreningen
- insynsskydd på baksidans södra trägavlar, reparation utbyte.
- Brunnar i varmgaragen genomspolas och rensas.
- Rensa alla hänggrännor och stuprör.

Övrigt:

Styrelsen har under 2025 genomfört den lagstadgade genomgången av Brf Dolkens underhållsplan och den efterföljande utomhusbesiktning i samråd med HSB. Vi har genomfört 11 styrelsemöten samt aktivt deltagit i årets budgetmöte.

En "lägenhetspärm" som skall följa lägenheten har tagits fram och vi har genomfört informationsträffar med någon bostadsrättsinnehavare i varje lägenhet. I samband med detta kontrollerade vi termostater, ventilation, förråd samt den del av avlopp som är föreningens ansvar.

Nya regler har inneburit att vi startat upp ett soprum med återvinning i två av kallgaragen. Detta innebär att vi fick göra ett nytt cykelrum för de som ville ha detta.

Styrelsemedlemmar har förkovrat sig i årsredovisning, juridisk översikt kurs samt kurs hur vi skall hantera laddning av cykelbatterier

Sist men kanske det viktigaste, vi har genomfört vår och höststädning där många deltagit och gjort vårt område trivsammare samt sparat en slant till föreningen och avslutningsvis haft en glöggafton vid luci tid.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Relining/kulvertrenovering, fönsterbyte och målning av fasader
2013	Målning av garage
2016	Byte av varmgarageportar
2017	Balkongrenovering
2020	Byte av takpapp

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69, varav 68 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68, varav 67 innehade bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	101	85	135	109	128
Skuldsättning, kr/kvm	955	987	1 122	1 370	1 412
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 052	1 087	1 122	1 370	1 412
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	188	164	158	159	163
Årsavgifter, kr/kvm	662	610	600	582	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	641	590	643	616	610
Nettoomsättning, tkr	2 961	2 737	2 692	2 599	2 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	138	104	137	-428
Soliditet, %	27	26	23	20	17

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	160 280	0	0	160 280
Underhållsfond, kr	1 467 510	0	145 678	1 613 188
S:a bundet eget kapital, kr	1 627 790	0	145 678	1 773 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	40 066	137 794	-145 678	32 182
Årets resultat, kr	137 794	-137 794	143 538	143 538
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	177 860	0	-2 140	175 720
S:a eget kapital, kr	1 805 650	0	143 538	1 949 188

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 296 000 kr och ianspråktagande har skett med 150 322 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	177 860
Årets resultat, kr	143 538
Reservation till underhållsfond, kr	-296 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	150 322
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	175 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	175 720
------------------------------------	----------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	143 538 kr
Avsättning till underhållsfond	-296 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>150 322 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-145 678 kr
Resultat efter fondförändring	-2 140 kr

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 961 159	2 736 724
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 423	5 270
Summa Rörelseintäkter		2 978 582	2 741 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 306 677	-2 052 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 034	-68 425
Personalkostnader	Not 6	-184 945	-153 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-176 485	-176 485
Summa Rörelsekostnader		-2 729 141	-2 450 877
Rörelseresultat		249 441	291 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 313	25 870
Räntekostnader		-124 216	-179 193
Summa Finansiella poster		-105 903	-153 323
Resultat efter finansiella poster		143 538	137 794
Resultat före skatt		143 538	137 794
Årets resultat		143 538	137 794

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	5 249 7825 426 267
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 249 7825 426 267
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		5 250 2825 426 767

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		6 7790
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	726 813752 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 422116 268
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		845 014868 332
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		1 050 000700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 050 000700 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		1 113128
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 113128
Summa Omsättningstillgångar		1 896 1271 568 460
Summa Tillgångar		7 146 4096 995 227

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	160 280	160 280
Fond för yttre underhåll	1 613 188	1 467 510
Summa Bundet eget kapital	1 773 468	1 627 790

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	32 182	40 066
Årets resultat	143 538	137 794
Summa Fritt eget kapital	175 720	177 860

Summa Eget kapital	1 949 188	1 805 650
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 224 952	3 641 608
Summa Långfristiga skulder		2 224 952	3 641 608

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 216 664	946 672
Leverantörsskulder		157 209	43 133
Skatteskulder		35 768	44 643
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	48 239	48 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	514 390	465 133
Summa Kortfristiga skulder		2 972 269	1 547 970

Summa Skulder		5 197 221	5 189 578
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		7 146 409	6 995 227
--------------------------------	--	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	249 441	291 117
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	176 485	176 485
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	176 485	176 485
Erhållen ränta	18 313	25 870
Erlagd ränta	-129 243	-183 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	314 996	310 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 979	-1 333
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	159 335	-176 777
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	157 356	-178 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 352	132 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-146 664	-146 664
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 664	-146 664
Årets kassaflöde	325 688	-14 436
Likvida medel vid årets början	1 450 596	1 465 031
Likvida medel vid årets slut	1 776 284	1 450 596



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:	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	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 795 712	2 576 676
	Hyror garage och parkeringsplatser	149 640	150 900
	El laddplatser	19 860	12 982
	Övriga primära intäkter	1 842	1 096
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 967 054	2 741 654
	Hysesbortfall	-5 895	-4 930
	<i>Summa</i>	-5 895	-4 930
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 961 159	2 736 724
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 790	0
	Övriga sekundära intäkter	13 633	5 270
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 423	5 270

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-290 788	-257 136
	Snö och halk-bekämpning	-102 199	-84 618
	Reparationer	-68 462	-77 471
	Planerat underhåll	-150 322	-78 898
	El	-93 905	-95 496
	Uppvärmning	-606 419	-521 062
	Vatten	-174 330	-145 693
	Sophämtning	-110 288	-109 761
	Fastighetsförsäkring	-57 130	-54 909
	Kabel-TV och bredband	-192 573	-192 603
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-429 105	-429 105
	Övriga driftkostnader	-31 156	-5 523
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 306 677	-2 052 274
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80	0
	Administrationskostnader	-1 349	-1 059
	Extern revision	-15 000	-15 200
	Konsultkostnader	-3 791	-6 510
	Medlemsavgifter	-27 714	-27 003
	Föreningsverksamhet	-10 631	-9 662
	Övriga förvaltningskostnader	-2 469	-8 991
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-61 034	-68 425
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 048	-84 734
	Revisionsarvode	-3 063	-2 896
	Vicevärdsarvode	-28 575	-15 900
	Övriga arvoden	-38 125	-26 475
	Sociala avgifter	-22 384	-22 188
	Utbildning	-750	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-184 945	-153 693

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-147 411	-147 411
	Avskrivning på markanläggning	-29 074	-29 074
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-176 485	-176 485
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	590	550
	Ränteintäkter placeringar	17 632	24 718
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	92	602
	<i>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 313	25 870
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 007 177	13 007 177
	Ingående anskaffningsvärde mark	180 600	180 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	419 291	419 291
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 607 068	13 607 068
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 180 801	-8 004 315
	Årets avskrivningar	-176 485	-176 485
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 357 286	-8 180 801
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 249 782	5 426 267
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 195 000	31 195 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 019 000	26 019 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	57 214 000	57 214 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 613 300	7 613 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 613 300	7 613 300

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	725 171	750 468
Skattekonto	1 642	1 596
<i>Summa Övriga fordringar</i>	726 813	752 064

Not 11	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	2,72%	2028-06-30	800 008	33 332
Stadshypotek AB	2,72%	2026-09-30	2 130 000	60 000
Stadshypotek AB	2,67%	2027-09-30	800 008	33 332
Stadshypotek AB	2,74%	2027-09-30	711 600	20 000
			4 441 616	146 664

Långfristig del	2 224 952
Nästa års amortering av långfristig skuld	86 664
Lån som ska konverteras inom ett år	2 130 000
Kortfristig del	2 216 664
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	146 664
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	586 656
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,71%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	1 267	1 417
Inre fond	46 972	46 972
<i>Summa Övriga skulder</i>	48 239	48 389

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	266 814	242 378
Upplupna räntekostnader	15 117	20 144
Övriga upplupna kostnader	232 459	202 611
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	514 390	465 133

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-18.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Bostadsrättsförening Dolken i Skövde, org.nr. 766600-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Dolken 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 HSBs Bostadsrättsförening Dolken 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

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Otter
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Peter Jansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:57:32



Alexander Nicklasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:43:18



Michael Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:45:23



Peter Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 15:53:52



Roger Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:14:06



Ann-Christin Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:51:04



Henrik Berntsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:15:52



Carina Otter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:33:14



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:22:52



Revisionsberättelse 2025

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

Carina Otter

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 13:37:14



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:22:26



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.