Årsredovisning 2025

HSB brf Skansegan i Järpen

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Skansegan i Järpen med säte i Åre org.nr. 792000-2172 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Åre kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skansborg 2	1967-03-30	1969
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
14	p-platser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 517
25	garageplatser	399
Totalt 78 objekt		**2 916**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok, 15 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Jansson	Ordförande
Bengt Olof Danielsson	Suppleant
Nicklas Persson	Ledamot
Michaela Rizell	Ledamot
Karolin Eijvergård	Ledamot
Terese Stölan	Ledamot
Diana Löfstedt	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Jansson, Karolin Andersson, Michaela Rizell samt suppleant Bengt-Olof Danielsson.
Firman tecknas två i förening av Gunilla Jansson, Karolin Eijvergård, Michela Rizell och Terese Stölan.
Revisorer har varit: Jan-Ove Lindholm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor Borevision.
Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.
Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +31,4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en egen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har beställt underhållsplan online av HSB och kommer aktiveras under 2026.
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 2025-08-12, varvid planen uppdaterades.

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Tillbyggnad nytt garage/förråd. Obligatorisk ventilationskontroll genomförd. Försäljning av traktorer.
2023	Byte av utomhusbelysning garage och övriga. Kompost ändrad från egen till kommunens.
2024	Relining av stammar.
2025	Fortsatt relining av stammar.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Ny asfalt läggs vid garage och dagvattenbrunnar samt upprättande av digital underhållsplan

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	273	89	-38	68	260
Skuldsättning, kr/kvm	1 200	1 327	168	242	596
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 391	1 538	195	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	182	193	194	214	175
Årsavgifter, kr/kvm	923	743	679	620	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	77	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	879	832	622	711	878
Nettoomsättning, tkr	2 560	2 010	1 813	1 790	2 209
Resultat efter finansiella poster, tkr	493	-104	-408	-164	332
Soliditet, %	52	44	78	79	68

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	271 300	0	0	271 300
Underhållsfond, kr	2 696 370	0	30 000	2 726 370
S:a bundet eget kapital, kr	**2 967 670**	**0**	**30 000**	**2 997 670**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 091 869	-104 394	-30 000	957 475
Årets resultat, kr	-104 394	104 394	492 674	492 674
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**987 475**	**0**	**462 674**	**1 450 149**
S:a eget kapital, kr	**3 955 145**	**0**	**492 674**	**4 447 819**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	987 475
Årets resultat, kr	492 674
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 450 149**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 450 149**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 560 130	2 005 103
Övriga rörelseintäkter		4 394	421 141
Summa Rörelseintäkter		**2 564 524**	**2 426 244**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 491 251	-2 136 954
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 233	-75 002
Personalkostnader	Not 5	-65 451	-69 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-303 464	-213 458
Summa Rörelsekostnader		**-1 942 399**	**-2 494 830**
Rörelseresultat		**622 125**	**-68 586**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		483	1 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 933	-37 293
Summa Finansiella poster		**-129 450**	**-35 807**
Resultat efter finansiella poster		**492 674**	**-104 394**
Resultat före skatt		**492 674**	**-104 394**
Årets resultat		**492 674**	**-104 394**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 122 715	4 385 351
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 105 982
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 122 715**	**6 491 333**
Summa Anläggningstillgångar		**7 122 715**	**6 491 333**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		834	487
Aktuell skattefordran	Not 9	1 978	3 239
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 264 393	2 350 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	109 287	102 225
Summa Kortfristiga fordringar		**1 376 492**	**2 456 800**
Summa Omsättningstillgångar		**1 376 492**	**2 456 800**
Summa Tillgångar		**8 499 206**	**8 948 133**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		271 300	271 300
Fond för yttre underhåll		2 726 370	2 696 370
Summa Bundet eget kapital		**2 997 670**	**2 967 670**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		957 475	1 091 869
Årets resultat		492 674	-104 394
Summa Fritt eget kapital		**1 450 150**	**987 475**
Summa Eget kapital		**4 447 820**	**3 955 145**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 500 000	0
Summa Långfristiga skulder		**3 500 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	3 870 000
Leverantörsskulder		102 668	147 446
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	102 932	102 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 787	873 310
Summa Kortfristiga skulder		**551 387**	**4 992 988**
Summa Skulder		**4 051 387**	**4 992 988**
Summa Eget kapital och skulder		**8 499 206**	**8 948 133**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	622 125	-68 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	303 464	213 458
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**303 464**	**213 458**
Erhållen ränta	483	1 486
Erlagd ränta	-132 043	-19 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**794 029**	**127 264**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-13 256	-5 369
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-569 492	416 303
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-582 748**	**410 934**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**211 281**	**538 199**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-934 846	-2 105 982
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-934 846**	**-2 105 982**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-370 000	3 380 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-370 000**	**3 380 000**
Årets kassaflöde	**-1 093 565**	**1 812 216**
Likvida medel vid årets början	**2 321 466**	**509 250**
Likvida medel vid årets slut	**1 227 902**	**2 321 466**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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	2 401 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 323 824	1 768 500
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	100 620	100 620
	Hyror lokaler	7 200	4 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	139 250	139 800
	Övriga primära intäkter	9 976	5 264
	Summa Bruttoomsättning	**2 580 870**	**2 018 984**
	Hyresbortfall	-20 740	-13 881
	Summa	**-20 740**	**-13 881**
	Summa Nettoomsättning	**2 560 130**	**2 005 103**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-699 096	-714 182
	Snö och halk-bekämpning	-853	0
	Reparationer	-8 890	-83 871
	Planerat underhåll	0	-151 765
	Försäkringsskador	0	-366 476
	El	-232 376	-272 335
	Vatten	-297 902	-290 853
	Sophämtning	-54 656	-73 929
	Fastighetsförsäkring	-55 725	-47 954
	Kabel-TV och bredband	-105 615	-100 035
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 137	-34 876
	Övriga driftkostnader	0	-679
	Summa Driftskostnader	**-1 491 251**	**-2 136 954**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-12 983	-10 083
	Extern revision	-19 250	-15 125
	Konsultkostnader	-13 750	-24 969
	Medlemsavgifter	-19 700	-19 700
	Övriga förvaltningskostnader	-16 550	-5 126
	Summa Övriga externa kostnader	**-82 233**	**-75 002**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-13 500	-19 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-37 600	-35 600
	Sociala avgifter	-12 351	-12 315
	Summa Personalkostnader	**-65 451**	**-69 415**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-270 161	-180 155
	Avskrivning på markanläggning	-33 303	-33 303
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-303 464**	**-213 458**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 761 055	6 761 055
	Ingående anskaffningsvärde mark	67 030	67 030
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 094 752	1 094 752
	Årets investeringar	3 040 828	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-243 880	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**10 719 785**	**7 922 837**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 537 486	-3 324 028
	Årets avskrivningar	-303 464	-213 458
	Omklassificeringar	243 880	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-3 597 070**	**-3 537 486**
	Utgående redovisat värde	**7 122 715**	**4 385 351**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	7 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	318 000	179 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 359 000	2 202 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	308 000	308 000
Summa	**10 585 000**	**10 489 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	3 917 100	3 917 100
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**3 917 100**	**3 917 100**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 105 982	0
	Årets investeringar	0	2 105 982
	Omklassificering till byggnad	-2 105 982	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**2 105 982**

Not 9	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	1 978	3 239
	Summa Aktuell skattefordran	**1 978**	**3 239**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 227 902	2 321 466
	Övriga fordringar	36 491	29 383
	Summa Övriga fordringar	**1 264 393**	**2 350 849**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 287	102 225
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**109 287**	**102 225**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,31%	2028-01-30	3 500 000	0
			3 500 000	**0**

Långfristig del	3 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	1 244	1 245
	Inre fond	98 436	98 436
	Övriga kortfristiga skulder	3 252	2 552
	Summa Övriga skulder	**102 932**	**102 233**

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	212 535	208 925
	Upplupna räntekostnader	16 090	18 200
	Övriga upplupna kostnader	117 162	646 185
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**345 787**	**873 310**

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-02-25
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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skansegan i Järpen, org.nr. 792000-2172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skansegan i Järpen 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 Skansegan i Järpen 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Richard Olsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Over Lindholm
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Skansegan i Järpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunilla Jansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:50:39

Michaela Rizell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 15:59:11

Karolin Eijvergård
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 14:44:42

Nicklas Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 10:33:56

Terese Stölan
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-25 kl. 18:47:21

Jan Ove Görgen Lindholm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:29:12

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:49:00

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Skansegan i Järpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan Ove Görgen Lindholm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:31:55

Richard Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:48:30

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.