







Årsredovisning 2025

HSB Brf Mullbäret i Skövde

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Mullbäret i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2956 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mossagården 3	1955-09-21	1956
Mullbäret 6	1955-09-21	1956
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
13	garageplatser	260
23	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 045
3	lokaler (hyresrätt)	44
Totalt 93 objekt		**3 349**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 24 st 2 rok, 18 st 3 rok. I föreningen finns även en gemensamhetslokal. På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adresserna Henrik Gjutares gata 24 A-B och 26 A-D.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carole Johansson	Ordförande	2024-05-28
Leif Bardh	Ledamot	2016-06-09
Jenny Björkberg	Ledamot	2022-09-05
Emil Hjort Persson	Ledamot	2024-05-28
Gustav Karlsson	Ledamot	2024-05-28
Jakob Wennergrund	Suppleant	2023-08-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carole Johansson, Jenny Björkberg, Emil Hjort Persson, Gustav Karlsson samt suppleanten Jakob Wennergrund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carole Johansson, Jenny Björkberg, Emil Hjort Persson och Jakob Wennergrund.

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

Valberedning har varit: Jenny Björkberg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Jakob Wennergrund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21]. På stämman deltog 9 medlemmar, varav 8 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 drabbades föreningen av 2 brandskador. Sanering och reparationer inleddes och pågår fortfarande under 2026.

Under 2025 har föreningen utfört följande underhåll:

- Ny tvättmaskin

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Stambyte
2007	Dränering
2019	Byte av fläktsystem
2022	Installation av 8 st laddstolpar för elbilsladdning
2022	Byte av samtliga fönster, lägenhetsdörrar och källardörrar

Under 2026 kommer ny sopsortering att införas

Enligt föreningens underhållsplan ligger ett stambyte inplanerat inom de närmsta åren och styrelsen kommer att börja undersöka stammarnas status för att kartlägga behovet av stamrenovering och därefter planera lämpliga åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73, varav 72 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 11 och avgått 16 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	325	373	413	347	345
Skuldsättning, kr/kvm	691	1 152	1 501	1 555	1 775
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	760	1 267	1 501	1 555	1 775
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	193	166	177	212	182
Årsavgifter, kr/kvm	963	935	925	881	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	93	94	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 189	914	983	924	912
Nettoomsättning, tkr	3 078	2 995	2 943	2 788	2 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	827	984	709	270	-2 709
Soliditet, %	65	53	44	39	31

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

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	87 865	0	0	87 865
Uppskrivningsfond, kr	1 500 000	0	0	1 500 000
Underhållsfond, kr	2 586 679	0	163 705	2 750 384
S:a bundet eget kapital, kr	**4 174 544**	**0**	**163 705**	**4 338 249**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-166 808	983 716	-163 705	653 203
Årets resultat, kr	983 716	-983 716	826 895	826 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**816 908**	**0**	**663 190**	**1 480 098**
S:a eget kapital, kr	**4 991 452**	**0**	**826 895**	**5 818 347**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 218 000 kr och ianspråktagande har skett med 54 295 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	816 908
Årets resultat, kr	826 895
Reservation till underhållsfond, kr	-218 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 480 098**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 480 098**

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	826 895 kr
Avsättning till underhållsfond	-218 000 kr
Disposition underhållsfond	54 295 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-163 705 kr
Resultat efter fondförändring	**663 190 kr**

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 077 917	2 994 591
Övriga rörelseintäkter	Not 3	903 994	67 427
Summa Rörelseintäkter		**3 981 911**	**3 062 018**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 588 697	-1 456 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 350	-88 335
Personalkostnader	Not 6	-198 891	-201 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-207 058	-221 185
Summa Rörelsekostnader		**-3 069 996**	**-1 967 560**
Rörelseresultat		**911 915**	**1 094 458**
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	46 444	67 431
Räntekostnader		-131 463	-178 173
Summa Finansiella poster		**-85 019**	**-110 742**
Resultat efter finansiella poster		**826 895**	**983 716**
Resultat före skatt		**826 895**	**983 716**
Årets resultat		**826 895**	**983 716**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 766 715	5 973 773
Summa Materiella anläggningstillgångar		**5 766 715**	**5 973 773**
Finansiella anläggningstillgångar			
Medlemsandel HSB NG		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**5 767 215**	**5 974 273**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 399	249
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 155 835	977 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 865	66 841
Summa Kortfristiga fordringar		**1 319 099**	**1 044 182**
Kortfristiga placeringar			
Placeringar HSB NG		1 800 000	2 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 800 000**	**2 300 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 014	18 987
Summa Kassa och bank		**17 014**	**18 987**
Summa Omsättningstillgångar		**3 136 113**	**3 363 169**
Summa Tillgångar		**8 903 328**	**9 337 441**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 865	87 865
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		2 750 384	2 586 679
Summa Bundet eget kapital		**4 338 249**	**4 174 544**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		653 203	-166 808
Årets resultat		826 895	983 716
Summa Fritt eget kapital		**1 480 099**	**816 908**
Summa Eget kapital		**5 818 348**	**4 991 452**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 315 250	2 315 250
Summa Långfristiga skulder		**2 315 250**	**2 315 250**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	1 544 000
Leverantörsskulder		217 346	39 878
Skatteskulder		10 476	11 285
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	28 509	8 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	513 399	426 958
Summa Kortfristiga skulder		**769 730**	**2 030 739**
Summa Skulder		**3 084 980**	**4 345 989**
Summa Eget kapital och skulder		**8 903 328**	**9 337 441**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	911 915	1 094 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	207 058	221 185
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**207 058**	**221 185**
Erhållen ränta	46 444	67 431
Erlagd ränta	-131 877	-180 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 033 539**	**1 202 599**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-94 301	-4 607
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	283 405	-106 831
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**189 104**	**-111 438**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 222 643**	**1 091 161**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 544 000	-670 215
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 544 000**	**-670 215**
Årets kassaflöde	**-321 357**	**420 946**
Likvida medel vid årets början	**3 282 488**	**2 861 542**
Likvida medel vid årets slut	**2 961 130**	**3 282 488**

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.
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 vid årets slut	3 015 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 932 728	2 847 156
	Hyror lokaler	10 716	10 716
	Hyror garage och parkeringsplatser	125 040	111 952
	El laddstolpar	4 087	2 339
	Övriga primära intäkter	17 926	25 778
	Summa Bruttoomsättning	**3 090 497**	**2 997 941**
	Hyresbortfall	-12 580	-3 350
	Summa	**-12 580**	**-3 350**
	Summa Nettoomsättning	**3 077 917**	**2 994 591**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	898 153	0
	Övriga sekundära intäkter	5 841	67 427
	Summa Övriga rörelseintäkter	**903 994**	**67 427**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-498 474	-495 571
	Snö och halk-bekämpning	-4 079	-6 813
	Reparationer	-31 045	-55 611
	Planerat underhåll	-54 295	-43 416
	Försäkringsskador	-1 015 753	0
	El	-88 811	-82 808
	Uppvärmning	-400 129	-361 769
	Vatten	-158 834	-112 503
	Sophämtning	-105 811	-94 325
	Fastighetsförsäkring	-50 807	-48 725
	Kabel-TV och bredband	-73 889	-47 827
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-103 236	-93 940
	Övriga driftkostnader	-3 534	-13 083
	Summa Driftskostnader	**-2 588 697**	**-1 456 392**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 975	-11 999
	Administrationskostnader	-4 855	-5 299
	Extern revision	-16 600	-16 125
	Konsultkostnader	0	-2 351
	Medlemsavgifter	-30 029	-29 258
	Föreningsverksamhet	-6 223	-7 049
	Övriga förvaltningskostnader	-13 669	-16 255
	Summa Övriga externa kostnader	**-75 350**	**-88 335**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-69 307	-80 585
	Revisionsarvode	-3 048	-3 048
	Vicevärdsarvode	-45 720	-43 005
	Övriga arvoden	-32 800	-26 800
	Bilersättning	-539	0
	Sociala avgifter	-47 477	-48 210
	Summa Personalkostnader	**-198 891**	**-201 648**

Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-132 058	-146 185
	Avskrivning på markanläggning	-75 000	-75 000
	Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-207 058**	**-221 185**

Not 8	Ränteintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Ränteintäkter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 271	964
	Ränteintäkter placeringar	44 907	66 187
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	266	280
	Summa Ränteintäkter	**46 444**	**67 431**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 001 089	17 001 089
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 571 205	1 571 205
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 500 000	1 500 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**20 072 294**	**20 072 294**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 098 522	-13 877 337
	Årets avskrivningar	-207 058	-221 185
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 305 579**	**-14 098 522**
	Utgående redovisat värde	**5 766 715**	**5 973 773**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	467 000	288 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	547 000	304 000
Summa	**44 214 000**	**45 792 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	16 882 000	16 882 000
Varav i eget förvar	-4 979 000	-4 979 000
Ställda säkerheter	**11 903 000**	**11 903 000**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 144 117	963 501
	Skattekonto	11 718	13 591
	Summa Övriga fordringar	**1 155 835**	**977 092**

Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	3,31%	2027-06-30	2 315 250	0
			2 315 250	**0**

Långfristig del	2 315 250
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 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	28 509	4 341
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 277
	Summa Övriga skulder	**28 509**	**8 618**

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	277 323	236 353
	Upplupna räntekostnader	0	414
	Övriga upplupna kostnader	236 076	190 191
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**513 399**	**426 958**

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 2026-04-29.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mullbäret i Skövde, org.nr. 766600-2956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mullbäret 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, 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 Mullbäret 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

Ingegerd Nyamesah
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Mullbäret i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577111014***

Carole Johansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:49:04

Emil Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 17:40:07

Gustav Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 10:33:09

Jenny Björkberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 09:17:28

Leif Bardh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 11:34:24

Ingegerd Nyamesah
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:34:39

Isabelle Alvarsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:46:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Mullbäret i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577787029***

Ingegerd Nyamesah
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:28:24

Isabelle Alvarsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:46:01

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.