







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 350 kr/kvm	**Investeringsbehov** 0 kr/kvm	**Skuldsättning** 3 728 kr/kvm
Räntekänslighet 4 %	**Energikostnad** 183 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Nej	**Årsavgift** 922 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Skomakaren i Hallsberg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 350 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 0 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Nyckeltalet Investeringsbehov är ej tillgängligt.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 3 728 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	Låg < 5 Normal 5 – 9 Hög 9 – 15 Väldigt hög > 15 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 183 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 922 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skomakaren i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 716411-5441 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Magistern 19	1982-01-01	1982
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	29
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 055
17	garageplatser	0
20	p-platser	0
Totalt 89 objekt		**4 084**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Johansson	Ordförande	2023-06-08	
Ingvar Axelsson	Ledamot	2019-06-26	2025-06-06
Tommy Karlsson	Ledamot	2018-08-23	
Thomas Candell	Ledamot	2025-06-06	
Anette Nilsson	Ledamot	2018-08-23	
Anette Wennerström	Ledamot	2023-06-08	
Mats Andersson	HSB Ledamot	2018-08-23	
Ola Wennerström	Ledamot	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Johansson, Tommy Karlsson, Ola Wennerström och Anette Wennerström

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Karlsson, Åke Johansson och Anette Nilsson.

Revisorer har varit: Anja Sigfridsson med Anita Ljung som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Evy Segerström (sammankallande) och Anita Eriksson valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningstämma har varit: Åke Johansson med Anette Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-22.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 224 762 kr. Under året har föreningen amorterat 125 000 kr.

Fastighetsunderhåll
Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:
Avluftningsventiler för värmesystemet utbytta från automatiska till manuella.
Spolning och filming av stående stammar för avlopp inför kommande åtgärd.

Styrelsen följer kostnadsläget och månadsavgifternas utveckling blir enligt behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering av badrum.
2012	Renovering av balkongsidor.
2014	Uppgradering av hiss Ö. Storgatan 28.
2016	Byte av ventilationsaggregat.
2017	Installation av Molok
2018	Byte samtliga entréer till stålpartier samt portautomatik. Uppgradering av hiss Ö. Storgatan 26.
2019	Byggt carport. Installation av porttelefoner.
2020	Ny belysning i trapphus. Mossbehandlat tegeltak Allégatan 16, 18 och 20. Spolning avloppsledningar.
2021	Byte av torktumlare i båda tvättstugorna.
2022	Uppgradering hissar Allégatan 16, 18 och 20. Uppgraderat kök i föreningsgården. Mossbehandlat tegeltak Ö. Storgatan 26-28.
2023	Målning utvändigt av garage, balkonger, skärmväggar, förråd mm samt utbyte av trädetaljer.
2024	Golvbrunnarna i båda tvättstugorna är utbytta.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärd/underhåll av stammarna för avlopp.

Styrelsen planerar att följa föreningens underhållsplan.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

Medlemmar har under året fått information via medlemsbladet Skomakarnytt som har delats ut vid behov.

Delar av styrelsen har under året deltagit på HSB MälarDalarnas verksamhetsträffar och Mässa Fastighet 2025.

Föreningen har under året haft 2 städdagar under vår och höst. Föreningen har även haft en julfest.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	350	416	367	266	300
Skuldsättning, kr/kvm	3 728	3 759	3 789	3 992	3 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 755	3 785	3 816	3 950	3 986
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	183	179	185	169	165
Årsavgifter, kr/kvm	922	895	844	789	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	935	909	865	804	780
Nettoomsättning, tkr	3 819	3 712	3 904	3 277	3 167
Resultat efter finansiella poster, tkr	943	1 042	115	615	545
Soliditet, %	37	34	31	30	28

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	1 156 200	0	0	1 156 200
Upplåtelseavgifter, kr	251 800	0	0	251 800
Underhållsfond, kr	163 664	0	118 000	281 664
S:a bundet eget kapital, kr	**1 571 664**	**0**	**118 000**	**1 689 664**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 871 801	1 041 985	-118 000	6 795 786
Årets resultat, kr	1 041 985	-1 041 985	943 494	943 494
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 913 786**	**0**	**825 494**	**7 739 280**
S:a eget kapital, kr	**8 485 450**	**0**	**943 494**	**9 428 944**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 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	6 913 786
Årets resultat, kr	943 494
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**7 739 280**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**7 739 280**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 819 204	3 711 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 807	2 018
Summa Rörelseintäkter		**3 821 011**	**3 713 712**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 795 933	-1 772 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 244	-60 070
Personalkostnader	Not 6	-112 596	-105 752
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-486 043	-486 117
Summa Rörelsekostnader		**-2 483 816**	**-2 424 822**
Rörelseresultat		**1 337 194**	**1 288 890**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 016	104 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-411 717	-351 128
Summa Finansiella poster		**-393 700**	**-246 904**
Resultat efter finansiella poster		**943 494**	**1 041 985**
Resultat före skatt		**943 494**	**1 041 985**
Årets resultat		**943 494**	**1 041 985**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 395 184	19 881 227
Summa Materiella anläggningstillgångar		**19 395 184**	**19 881 227**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**19 395 684**	**19 881 727**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 854
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 283 589	4 928 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 699	68 312
Summa Kortfristiga fordringar		**6 334 288**	**5 001 832**
Summa Omsättningstillgångar		**6 334 288**	**5 001 832**
Summa Tillgångar		**25 729 972**	**24 883 559**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 408 000	1 408 000
Fond för yttre underhåll		281 664	163 664
Summa Bundet eget kapital		**1 689 664**	**1 571 664**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 795 786	5 871 801
Årets resultat		943 494	1 041 985
Summa Fritt eget kapital		**7 739 280**	**6 913 786**
Summa Eget kapital		**9 428 944**	**8 485 450**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 051 997	11 219 762
Summa Långfristiga skulder		**5 051 997**	**11 219 762**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		10 172 765	4 130 000
Leverantörsskulder		128 370	100 000
Skatteskulder		4 199	9 348
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	457 922	496 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	485 774	442 584
Summa Kortfristiga skulder		**11 249 031**	**5 178 346**
Summa Skulder		**16 301 028**	**16 398 108**
Summa Eget kapital och skulder		**25 729 972**	**24 883 559**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 337 194	1 288 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	486 043	486 117
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**486 043**	**486 117**
Erhållen ränta	36 667	93 698
Erlagd ränta	-415 075	-343 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 444 829**	**1 525 075**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	5 583	12 491
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	31 278	-47 892
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**36 860**	**-35 401**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 481 690**	**1 489 674**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-125 000	-125 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-125 000**	**-125 000**
Årets kassaflöde	**1 356 690**	**1 364 674**
Likvida medel vid årets början	**4 895 391**	**3 530 717**
Likvida medel vid årets slut	**6 252 080**	**4 895 391**

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:	0-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	0-20 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 uppgick vid årets slut till	17 787 706 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
I årsavgiften ingår värme, vatten & bredband. Boende tecknar eget avtal om el.

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	3 738 684	3 629 748
	Hyror lokaler	15 180	15 402
	Hyror garage och parkeringsplatser	131 340	126 840
	Övriga primära intäkter	8 889	4 288
	Summa Bruttoomsättning	**3 894 093**	**3 776 278**
	Hyresbortfall	-11 385	-1 080
	Avsatt till inre fond	-63 504	-63 504
	Summa	**-74 889**	**-64 584**
	Summa Nettoomsättning	**3 819 204**	**3 711 694**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	1 807	2 018
	Summa Övriga rörelseintäkter	**1 807**	**2 018**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-416 133	-380 076
	Snö och halk-bekämpning	-7 013	-4 900
	Reparationer	-108 181	-70 012
	Planerat underhåll	0	-170 406
	Försäkringsskador	-21 130	-1 726
	El	-111 692	-108 363
	Uppvärmning	-478 487	-477 066
	Vatten	-156 866	-144 178
	Sophämtning	-175 834	-81 433
	Fastighetsförsäkring	-93 284	-105 730
	Kabel-TV och bredband	-136 754	-137 071
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-90 560	-87 740
	Övriga driftkostnader	0	-4 184
	Summa Driftskostnader	**-1 795 933**	**-1 772 884**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 245	-9 279
	Administrationskostnader	-8 911	-8 782
	Extern revision	-13 625	-13 001
	Medlemsavgifter	-21 000	-20 400
	Föreningsverksamhet	-7 538	-4 604
	Övriga förvaltningskostnader	-1 925	-4 004
	Summa Övriga externa kostnader	**-89 244**	**-60 070**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-54 380	-50 695
	Revisionsarvode	-1 930	-1 825
	Övriga arvoden	-40 155	-36 375
	Löner och övriga ersättningar	-565	-230
	Sociala avgifter	-15 566	-14 408
	Övriga personalkostnader	0	-2 218
	Summa Personalkostnader	**-112 596**	**-105 752**

Not 7	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	-475 180	-475 239
	Avskrivning på markanläggning	-10 863	-10 878
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-486 043**	**-486 117**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	17 722	18 651
	Ränteintäkter placeringar	0	84 887
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	294	686
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**18 016**	**104 224**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-411 717	-351 128
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-411 717**	**-351 128**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 470 419	26 470 419
	Ingående anskaffningsvärde mark	900 600	900 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	217 559	217 559
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**27 588 578**	**27 588 578**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-7 707 351	-7 221 234
	Årets avskrivningar	-486 043	-486 117
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-8 193 394**	**-7 707 351**
	Utgående redovisat värde	**19 395 184**	**19 881 227**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	256 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	280 000	0
Summa	**28 936 000**	**28 200 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	20 764 000	20 764 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**20 764 000**	**20 764 000**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	6 252 080	4 895 391
	Övriga fordringar	31 509	33 275
	Summa Övriga fordringar	**6 283 589**	**4 928 666**

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,36%	2026-09-30	6 087 765	0
Stadshypotek AB	3,43%	2027-06-01	2 731 997	80 000
Stadshypotek AB	4,62%	2028-09-01	2 400 000	0
Stadshypotek AB	2,92%	2026-03-01	4 005 000	45 000
			15 224 762	**125 000**

Långfristig del	5 051 997
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 092 765
Kortfristig del	10 172 765
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	125 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	500 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Källskatt	46 846	47 102
Inre fond	410 075	444 458
Övriga kortfristiga skulder	1 001	4 854
Summa Övriga skulder	**457 922**	**496 415**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	332 731	318 995
Upplupna räntekostnader	39 051	42 409
Övriga upplupna kostnader	113 993	81 180
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**485 774**	**442 584**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-08.

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 Brf i Skomakaren i Hallsberg, org.nr. 716411-5441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf i Skomakaren i Hallsberg 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 Brf i Skomakaren i Hallsberg 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Mauro Urra Pérez
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anja Sigfridsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Skomakaren i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Åke Johansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 07:18:36

Mats Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:55:46

Anette Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:01:58

Thomas Candell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:34:10

Kjell Tommy Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 11:23:39

Anette Wennerström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:21:42

Ola Wennerström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 20:34:10

Anja Sigfridsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:56:09

Mauro Urra Pérez
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:30:56

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Skomakaren i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anja Sigfridsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 06:42:45

Mauro Urra Pérez
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:28:07

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.