



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Skinnefjäll i Härryda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skinnefjäll i Härryda med säte i Härryda org.nr. 716444-6630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Härryda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hönekulla 1:603	1989-09-20	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 335
3	lokaler (hyresrätt)	432
184	p-platser	0
Totalt 329 objekt		12 767

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 54 st 3 rok, 44 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Härryda Hönekulla GA:14	G:A	716444-4353	64	Byggnad för sophantering och återvinning, Parkeringsplats och anslutande kommunikationsytor.
Härryda Hönekulla GA:18	G:A	716444-4353	47	Antenner, Parabolantennner, Ledningar från antennerna till centralen, Huvudförstärkare, Ledningar mm
Härryda Hönekulla GA:13	G:A	716444-4353	50	Gångväg
Härryda Hönekulla GA:17	G:A	716444-4353	49	Två bilspolplatser med tillhörande anordningar, Separat vattenmätare, Vattenledning från vattenmätaren, Armaturer med tillhörande skåp, Avloppsledningar mm

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sara Charlotta Edling	Ordförande	2023-01-11
Hans Göran Jensen	Ledamot	2021-12-20
Erkki-Alvar Meldo	Ledamot	2023-12-14
Göran Widler	Ledamot	2019-12-03
Emma Strandman	Ledamot	2021-01-26
Anna Viveka Tjernström	Ledamot	2023-01-11
Alexander, Ryytty Slottnér	Ledamot	2024-11-21
Sofie Catarina Esmyr	HSB Ledamot	2023-02-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Edling, Hans Jensen, Emma Strandman och Göran Widler.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Göran Jensen, Göran Widler, Sara Charlotta Edling och Anna Viveka Tjernström.

Revisorer har varit: Bengt Daniel Thompson med Daniel Valentin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Svensson (sammankallande), Daniel Svensson samt John Mellblom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 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.

Hyresförändring fr o m 2024-07-01 var 3 % på årsavgiften samt 100 kr per parkeringsplats.

Under året har ett par av våra lån löpt ut för omförhandling. Ränteläget är fortfarande relativt högt, varför våra totala räntekostnader är högre än förra året.

Fr o m 1 juli 2025 har vi Telia som helhetsleverantör av TV och bredband.

Det tidigare fördelaktiga bundna elavtalet vi hade gick ut i augusti 2024. Vi har nu ett sk portföljavtal med Göteborg Energi.

Alla hissar i punkthusen har totalrenoverats och vi har bytt leverantör från Kone till ALT Hiss.

Tegelbyte på fasaderna har gjorts där det varit trasiga tegelstenar. Vissa extra utsatta fasader kommer att få täckskivor. Detta arbete var planerat att göras under våren 2025 men pga långa leveranstider av täckskivorna kommer detta arbete att utföras under sensommaren 2025.

Föreningen har antagit HSB's nya normalstadgar 2023. Detta efter beslut dels vid ordinarie stämma i november 2024 och dels vid extra stämma i mars 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2008-2017	Byte av samtliga elpannor i låghusen
2010-2011	Partiell ny fasadbeklädnad
2013	Installation av bredband och kabel tv
2013	Ombyggnad av ventilationssystem och byte av fläktar
2019-2021	Byte av taktegel på samtliga hus
2021-2022	Införande av IMD
2021-2022	Byte av porttelefoni i samtliga höghus
2022-2023	Installation av laddboxar för elbil
2024	Byte av TV- och bredbandsleverantör
2024-2025	Totalrenovering av hissarna i punkthusen
2025	Utökad avfallshantering i samtliga soprum
2025	Fasader - lagning av tegel samt komplettering med täckskivor

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasader - lagning av tegel samt komplettering med täckskivor
2024-2028	Översyn och reparation, målning av trapphus, källare och tvättstugor i höghusen
2025-2028	Byte viss träpanel, strykning fasader alla fasader gård 1-5
2025-2026	Fasadtvätt
2025-2027	Byte av termostatventiler i samtliga lägenheter
2027-2030	Byte av balkongräcken, översyn - reparation av balkongplattor plus målning över- och undersida
2031-2033	Omläggning av körbara asfaltsytor (gångbanor underhålls årligen)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 196 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	234	230	309	375	364
Skuldsättning, kr/kvm	7 518	7 449	7 610	7 845	7 922
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 781	7 710	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	302	266	240	247	158
Årsavgifter, kr/kvm	955	814	732	732	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 105	1 052	997	1 013	883
Nettoomsättning, tkr	14 065	13 376	12 498	12 701	11 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 428	900	7 316	6 323	3 520
Soliditet, %	33	34	27	25	29

Definitioner 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. Nyckeltalet avviker fr o m år 2024/2025, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el samt avgift för informationsöverföring ingår i beräkningen fr o m år 2024/2025.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader samt större belopp för planerat underhåll av hissar och fasad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Inbetalade insatser, kr	17 547 222	0	0	17 547 222
Upplåtelseavgifter, kr	4 741 012	0	0	4 741 012
Underhållsfond, kr	7 367 852	0	476 425	7 844 277
S:a bundet eget kapital, kr	29 656 086	0	476 425	30 132 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 136 760	900 114	-476 425	20 560 449
Årets resultat, kr	900 114	-900 114	-2 428 078	-2 428 078
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 036 874	0	-2 904 503	18 132 371
S:a eget kapital, kr	50 692 960	0	-2 428 078	48 264 882

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 718 575 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	21 036 874
Årets resultat, kr	-2 428 078
Reservation till underhållsfond, kr	-4 195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 718 575
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 132 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 132 371
-----------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 064 568	13 375 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 259	57 995
Summa Rörelseintäkter		14 104 827	13 433 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 335 184	-7 672 273
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 413	-272 343
Personalkostnader	Not 6	-274 691	-260 574
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 691 977	-1 691 977
Summa Rörelsekostnader		-13 570 265	-9 897 166
Rörelseresultat		534 562	3 536 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 813	181 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 104 453	-2 817 496
Summa Finansiella poster		-2 962 640	-2 636 293
Resultat efter finansiella poster		-2 428 078	900 114
Resultat före skatt		-2 428 078	900 114
Årets resultat		-2 428 078	900 114

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	136 953 158	138 645 135
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		136 953 158	138 645 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		136 953 658	138 645 635

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 116	1 320
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 743 045	2 940 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	993 156	1 055 052
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 739 317	3 996 660
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	5 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	5 500 000
Summa Omsättningstillgångar		9 739 317	9 496 660
Summa Tillgångar		146 692 975	148 142 295

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	22 288 234	22 288 234
Fond för yttre underhåll	7 844 277	7 367 852
Summa Bundet eget kapital	30 132 511	29 656 086
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	20 560 448	20 136 759
Årets resultat	-2 428 078	900 114
Summa Fritt eget kapital	18 132 371	21 036 874
Summa Eget kapital	48 264 882	50 692 959

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1571 407 653	29 566 061
Summa Långfristiga skulder	71 407 653	29 566 061
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 575 104	65 541 429
Leverantörsskulder	478 214	551 191
Skatteskulder	86 660	43 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 1616 109	2 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 864 353	1 745 158
Summa Kortfristiga skulder	27 020 440	67 883 274
Summa Skulder	98 428 093	97 449 335
Summa Eget kapital och skulder	146 692 975	148 142 295

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 562	3 536 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 691 977	1 691 977
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 691 977	1 691 977
Erhållen ränta	185 452	132 125
Erlagd ränta	-3 107 436	-2 718 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-695 445	2 642 013
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 235	22 804
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	106 474	40 987
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	100 239	63 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-595 206	2 705 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	875 267	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	875 267	-1 500 000
Årets kassaflöde	280 061	1 205 803
Likvida medel vid årets början	8 253 222	7 047 419
Likvida medel vid årets slut	8 533 284	8 253 222

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	34104 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	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 334 532	10 033 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 041 454	1 207 749
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	408 960	408 960
	Hyror lokaler	740 171	687 367
	Hyror garage och parkeringsplatser	700 400	478 050
	Hyror förbrukningsbaserad	854 946	616 716
	Hyror övrigt	0	5 850
	Övriga primära intäkter	106 357	35 742
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 186 820	13 474 030
	Hyresbortfall	-122 252	-98 452
	<i>Summa</i>	-122 252	-98 452
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 064 568	13 375 578
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	40 259	57 995
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	40 259	57 995
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-746 637	-790 654
	Snö och halk-bekämpning	-123 750	-198 552
	Reparationer	-862 274	-737 766
	Planerat underhåll	-3 718 574	-350 464
	El	-2 854 943	-2 484 453
	Vatten	-1 005 633	-910 357
	Sophämtning	-200 869	-216 463
	Fastighetsförsäkring	-151 153	-134 835
	Kabel-TV och bredband	-290 491	-524 577
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-778 868	-735 390
	Förvaltningsavtalskostnader	-599 254	-588 763
	Övriga driftkostnader	-2 738	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 335 184	-7 672 273

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-800	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-23 363
	Administrationskostnader	-43 101	-15 266
	Extern revision	-17 875	-15 250
	Konsultkostnader	-122 938	-141 219
	Medlemsavgifter	-51 600	-51 590
	Föreningsverksamhet	-2 912	-4 375
	Övriga förvaltningskostnader	-29 188	-21 280
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-268 413	-272 343

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-203 750	-58 000
	Revisionsarvode	-3 000	-6 000
	Övriga arvoden	-16 000	-136 050
	Sociala avgifter	-51 191	-57 650
	Övriga personalkostnader	-750	-2 874
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-274 691	-260 574

* Fördelningen av årets arvode är förändrad från föregående år. Total kostnad för personalkostnaderna de båda åren är dock jämförbara.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 691 977	-1 691 977
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 691 977	-1 691 977

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	137 409	104 078
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 404	77 125
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	141 813	181 203

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 104 453	-2 817 496
--	------------	------------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 104 453	-2 817 496
---	-------------------	-------------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 354 492	157 354 492
--------------------------------------	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärde mark	5 697 000	5 697 000
---------------------------------	-----------	-----------

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	339 885	339 885
---	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	163 391 377	163 391 377
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-24 746 242	-23 054 265
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 691 977	-1 691 977
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 438 219	-24 746 242
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	136 953 158	138 645 135
---------------------------------	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	138 728 000	133 728 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 833 000	2 507 000
----------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärde mark - bostäder	116 080 000	120 680 000
--------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	473 000	516 000
-------------------------------	---------	---------

<i>Summa</i>	258 114 000	257 431 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	139 003 000	139 003 000
----------------------	-------------	-------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	139 003 000	139 003 000
---------------------------	--------------------	--------------------

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
---	-----	-----

<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
---	------------	------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 533 284	2 753 222
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	209 761	187 065
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 743 045	2 940 288
--------------------------------	------------------	------------------

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 439	49 078
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	987 717	1 005 974
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	993 156	1 055 052

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	5 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	5 500 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,58%	2027-12-01	22 091 592	0
Stadshypotek	2,58%	2025-12-01	23 575 104	0
Stadshypotek	2,86%	2027-01-30	21 000 000	0
Stadshypotek	4,48%	2026-09-01	14 875 000	1 000 000
Stadshypotek	3,86%	2026-12-01	14 441 061	0
			95 982 757	1 000 000

Långfristig del	71 407 653
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	23 575 104
Kortfristig del	24 575 104
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	16 109	2 314
Summa Övriga skulder	16 109	2 314

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 319 029	1 247 430
Upplupna räntekostnader	345 973	348 956
Övriga upplupna kostnader	199 351	148 772
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 864 353	1 745 158

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.

Mölnlycke 2025-10-24

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skinnefjäll i Härryda, org.nr. 716444-6630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skinnefjäll i Härryda för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 30 juni 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skinnefjäll i Härryda för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 fortlopande 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Thompson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Skinnefjäll i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARA CHARLOTTA EDLING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 15:17:57



SOFIE CATARINA ESMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 09:39:48



HANS GÖRAN JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-24 kl. 20:55:32



ERKKI-ALVAR MELDO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-25 kl. 10:48:39



EMMA STRANDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-26 kl. 06:03:57



ALEXANDER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 10:30:25



GÖRAN WIDLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 11:48:36



ANNA VIVEKA TJERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 14:26:19



BENGT DANIEL THOMPSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 10:55:11



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 14:10:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Skinnefjäll i Härryda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT DANIEL THOMPSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-27 kl. 21:39:34



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-28 kl. 14:13:24



HSB – där möjligheterna bor

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.