



Årsredovisning 2025

HSB Brf Björken i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Björken i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-0802 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skultorp 31:1	1960-03-31	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) skedde under 2023 med godkänt resultat.
Radonmätning utfördes under 2020 med godkänt resultat.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	garageplatser	261
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 592
24	p-platser varav 3 för besökare	0
Totalt 87 objekt		2 853

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.
Föreningens fastighet är belägen på adressen Högländavägen 2 A-F.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Kalmi Claesson	Ordförande	2023-09-18
Birgit Johannesson	Ledamot	2019-11-07
Eva Sundström	Ledamot	2017-02-27
Kristina Claesson	Ledamot	2019-11-07
Erik Klahr	Ledamot	2025-05-26
Isak Cristea Turesson	Ledamot	2019-11-07
Sanna Persson	Ledamot	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Kalmi Claesson, Kristina Claesson, Isak Cristea Turesson och Sanna Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgit Johannesson, Kristina Claesson, Sanna Persson och Johan Kalmi Claesson.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 24 medlemmar, varav 23 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% 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.

Föreningen har utfört följande åtgärder under 2025:

- Entrétaken har färdigställts
- Spritputsen, sockeln och fasaden har setts över.
- Spritputsen har målats.
- Arbetet med bytet av takbeläggningen har påbörjats och en entreprenör anlitats.
- Nya utemöbler har köpts in.
- Alla nya medlemmar har haft välkomst- och introduktionssamtal.
- Under året har föreningen haft 31 utlåningar av bland annat verktyg och maskiner.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Stamreovering
2015	Fönsterbyte
2016-2017	Installation av mekanisk ventilation
2016-2018	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2018	Byggnation av sophus
2025	Byggnation av entrétak

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder 2026:

- Takbeläggningen på fastigheten och tillhörande säkerhetsutrustning samt snörasskydd ska bytas och kompletteras under våren. Även några hängrännor kommer att bytas.
- Garageportarna till varmgaragen kommer att bytas.
- Fasaden på kallgaraget kommer att tvättas och målas.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51, varav 50 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52, varav 51 innehade bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	330	338	349	335	302
Skuldsättning, kr/kvm	3 164	3 256	3 352	3 566	3 661
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 482	3 584	3 682	3 917	4 021
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	211	195	170	160	157
Årsavgifter, kr/kvm	934	898	880	838	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	96	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	852	842	801	781
Nettoomsättning, tkr	2 517	2 426	2 385	2 282	2 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	622	653	613	518
Soliditet, %	31	29	25	20	16

Definitioner nyckeltal

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

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



långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 200	0	0	84 200
Underhållsfond, kr	2 852 032	0	47 107	2 899 139
S:a bundet eget kapital, kr	2 936 232	0	47 107	2 983 339
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	426 995	621 721	-47 107	1 001 609
Årets resultat, kr	621 721	-621 721	333 467	333 467
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 048 716	0	286 360	1 335 076
S:a eget kapital, kr	3 984 948	0	333 467	4 318 415

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 282 000 kr och ianspråktagande har skett med 234 893 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	1 048 716
Årets resultat, kr	333 467
Reservation till underhållsfond, kr	-282 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	234 893
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 335 076

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 335 076
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	333 467 kr
Avsättning till underhållsfond	-282 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>234 893 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-47 107 kr
Resultat efter fondförändring	286 360 kr

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 517 287	2 425 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	412 555	4 536
Summa Rörelseintäkter		2 929 842	2 430 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 870 316	-1 131 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 535	-126 441
Personalkostnader	Not 6	-174 595	-150 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 441	-341 340
Summa Rörelsekostnader		-2 498 886	-1 749 398
Rörelseresultat		430 956	680 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	40 274	70 035
Räntekostnader		-137 763	-129 010
Summa Finansiella poster		-97 490	-58 975
Resultat efter finansiella poster		333 467	621 721
Resultat före skatt		333 467	621 721
Årets resultat		333 467	621 721

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 360 532	10 252 455
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	80 576	275 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 441 108	10 527 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 441 608	10 527 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 790	242
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 187 213	1 187 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 050	61 770
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 282 054	1 249 299
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 100 000	2 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 100 000	2 200 000
Summa Omsättningstillgångar		3 382 054	3 449 299
Summa Tillgångar		13 823 661	13 977 254

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 200	84 200
Fond för yttre underhåll	2 899 139	2 852 032
Summa Bundet eget kapital	2 983 339	2 936 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 001 609	426 995
Årets resultat	333 467	621 721
Summa Fritt eget kapital	1 335 076	1 048 716

Summa Eget kapital	4 318 415	3 984 948
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 721 910	7 406 285
Summa Långfristiga skulder		6 721 910	7 406 285

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 304 375	1 882 500
Leverantörsskulder		52 590	24 085
Skatteskulder		6 230	2 244
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	82 981	69 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	337 160	607 214
Summa Kortfristiga skulder		2 783 336	2 586 021

Summa Skulder		9 505 246	9 992 306
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		13 823 661	13 977 254
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	430 956	680 697
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	373 441	341 340
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	373 441	341 340
Erhållen ränta	40 274	70 035
Erlagd ränta	-140 247	-123 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	704 424	968 734
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 509	2 146
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-222 076	189 903
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-255 585	192 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 839	1 160 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-287 093	-275 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-287 093	-275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-262 500	-253 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 500	-253 750
Årets kassaflöde	-100 754	632 033
Likvida medel vid årets början	3 385 677	2 753 644
Likvida medel vid årets slut	3 284 922	3 385 677



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	49 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	2 419 920	2 326 836
Hyror garage och parkeringsplatser	97 116	97 018
Övriga primära intäkter	2 814	3 322
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 519 850	2 427 176
Hyresbortfall	-2 563	-1 617
<i>Summa</i>	-2 563	-1 617
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 517 287	2 425 559

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	405 501	0
Övriga sekundära intäkter	7 054	4 536
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	412 555	4 536



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-366 496	-297 747
	Snö och halk-bekämpning	-15 463	-13 285
	Reparationer	-48 868	-97 427
	Planerat underhåll	-234 893	0
	Försäkringsskador	-424 069	0
	El	-119 302	-122 307
	Uppvärmning	-371 922	-343 321
	Vatten	-111 694	-90 729
	Sophämtning	-41 963	-41 321
	Fastighetsförsäkring	-47 587	-46 727
	Kabel-TV och bredband	-10 840	-10 692
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 790	-59 840
	Övriga driftkostnader	-9 429	-8 156
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 870 316	-1 131 552

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-12 859
	Administrationskostnader	-13 962	-10 058
	Extern revision	-16 300	-17 050
	Konsultkostnader	-12 850	-47 841
	Medlemsavgifter	-25 862	-25 199
	Föreningsverksamhet	-8 969	-6 483
	Övriga förvaltningskostnader	-2 592	-6 952
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-80 535	-126 441

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 554	-59 104
	Revisionsarvode	-3 136	-2 965
	Vicevärdsarvode	-65 900	-62 400
	Sociala avgifter	-29 005	-23 722
	Utbildning	0	-1 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-174 595	-150 066

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	-367 047	-334 946
Avskrivning på markanläggning	-6 394	-6 394
<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-373 441	-341 340

Not 8	Ränteintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---------------	--------------------------	--------------------------

Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 476	982
Ränteintäkter placeringar	38 698	68 999
Övriga ränteintäkter och liknande poster	99	54
<i>Summa Ränteintäkter</i>	40 274	70 035

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 444 809	15 444 809
	Ingående anskaffningsvärde mark	178 000	178 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	127 869	127 869
	Årets investeringar	481 517	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	16 232 195	15 750 678
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 498 223	-5 156 883
	Årets avskrivningar	-373 441	-341 340
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 871 663	-5 498 223
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 360 532	10 252 455
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	14 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	184 000	169 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 170 000	4 170 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	244 000	244 000
	<i>Summa</i>	21 598 000	18 983 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 443 000	11 443 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 443 000	11 443 000
	Årets investering avser entrétag		

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	275 000	0
	Årets investeringar	287 093	275 000
	Omklassificering till byggnad	-481 517	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	80 576	275 000

Årets investering avser entrétag. Pågående nyanläggning avser kommande takrenovering.

2025 | **ÅRSREDOVISNING**

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB			1 184 922	1 185 677
Övriga fordringar			2 291	1 610
<i>Summa Övriga fordringar</i>			1 187 213	1 187 287

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,33%	2029-09-25	3 867 160	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,28%	2026-11-25	2 109 375	67 500
Swedbank Hypotek AB	2,73%	2027-11-25	1 429 750	35 000
Stadshypotek	3,34%	2030-12-01	1 620 000	60 000
			9 026 285	262 500

Långfristig del			6 721 910	
Nästa års amortering av långfristig skuld			195 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			2 109 375	
Kortfristig del			2 304 375	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			262 500	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 050 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Källskatt			31 460	22 842
Inre fond			46 968	46 968
Övriga kortfristiga skulder			4 553	168
<i>Summa Övriga skulder</i>			82 981	69 978

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			219 869	226 475
Upplupna räntekostnader			10 840	13 324
Övriga upplupna kostnader			106 451	367 415
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			337 160	607 214



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 beslutat 2026-03-17.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Björken i Skövde, org.nr. 766600-0802

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Björken 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. Risker 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 Björken 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erica Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Johan Claesson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:44:50



Kristiina Claesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:21:38



Erik Klahr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:04:53



Eva Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:06:10



Birgit Johannesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:07:26



Sanna Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:05:35



Isak Turesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:43:49



Erica Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 09:57:51



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:43:51



Revisionsberättelse 2025

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

Erica Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:55:30



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 17:43:23



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.