



Årsredovisning 2025

HSB Brf Strået i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Strået med säte i Skövde org.nr. 766600-2972 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröt 1	1947-06-09	1948
Strået 3	1947-06-09	1948

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	288
12	garageplatser	136
39	p-platser	0
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 764
Totalt 127 objekt		4 188

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 36 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maritha Gustafsson	Ordförande
Marie Lygnehäll	Ledamot
Jerry Lövgren	Ledamot
Eva Sundström	Ledamot, utsedd av HSB NG
Anki Jonsson	Ledamot
Stefan Michelsen	Ledamot
Tess Lindh	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för Maritha Gustafsson och Jerry Lövgren av ordinarie ledamöter samt för suppleanten Tess Lindh.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Lygnehäll, Maritha Gustafsson, Eva Sundström och Robert Johansson (HSB NG).

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

Valberedning har varit: Marie Lygnehäll (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

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.

Utöver allmän tillsyn och skötsel av fastigheten har två tvättmaskiner, armaturer i carport och ett trinettkök i hyreslokal ersatts under året. Installation av två ladd platser för elbilar har genomförts. Filmning av stammar har genomförts, som underlag för fortsatt utredning av Relining-behov.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2025-08-26.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt utredning av Relining-behov i stammar, kök och badrum
- Byte till säkerhetsdörrar, nytt låssystem samt installation postfack

De senaste åren har följande genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Ny uteplats anlagd. Nya dörrstängare till källardörrar. Anskaffning roddmaskin till träningslokal.
2013	Inga större/dyrare underhållsarbeten genomförda. Anskaffning löpband till träningslokal.
2014	Trafikbommar med cylinderlås. Ersatt 5 utomhusarmaturer (lyktstolpar)
2015	Målningsarbeten fönsterbleck. Anskaffat ytterligare 2 utomhusarmaturer (lyktstolpar).
2016	Byte av kran- och duschventiler i samtliga lägenheter.
2017	Ny fjärrvärmeväxlare
2018	Ny beläggning källargolv. Närvarostyrd belysning källare och vind. Målningsarbeten garage, takfot (27:an), fönsterbleck och fotbleck på balkonger.
2019	Ersatt dataundercentral (DUC) för fjärrvärme. Närvarostyrd belysning i trapphus.
2020	Anläggning ny avfallshantering. Stamspolning i samtliga köksavlopp, vilket innebar relining av 4 köksstammar (27B)
2021	Inga större/dyrare underhållsarbeten genomförda.
2022	Tvättning stuprör och hängrännor. Justering/byte låsmekanism i samtliga balkongdörrar
2023	Ny brunn vid nedfart till affärslokal. Igensättning takfönster, eliminering läckage. Målning källarfönster och vissa fönsterbleck. Hamling av 6 st lindar. Nya stadgar antagna. Servitut till Kommunen, yta för ombyggnad Norrmalmsrondellen.
2024	Inga större/dyrare underhållsarbeten eller investeringar har genomförts.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98, varav 97 innehar bostadsrätt. Övrig medlem är HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	278	283	308	304	272
Skuldsättning, kr/kvm	779	831	923	985	1 047
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	866	924	991	1 057	1 123
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	186	154	141	143	147
Årsavgifter, kr/kvm	822	798	798	775	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	91	91	91
Totala intäkter, kr/kvm	806	785	814	791	770
Nettoomsättning, tkr	3 370	3 282	3 289	3 193	3 111
Resultat efter finansiella poster, tkr	630	726	909	748	550
Soliditet, %	72	69	67	62	59

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

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	29 940	0	0	29 940
Underhållsfond, kr	6 415 830	0	-14 366	6 401 464
S:a bundet eget kapital, kr	6 445 770	0	-14 366	6 431 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 285 075	725 671	14 366	3 025 112
Årets resultat, kr	725 671	-725 671	629 628	629 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 010 746	0	643 994	3 654 740
S:a eget kapital, kr	9 456 516	0	629 628	10 086 144

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 184 366 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	3 010 746
Årets resultat, kr	629 628
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 654 740

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 654 740
------------------------------------	------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	629 628 kr
Avsättning till underhållsfond	- 170 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>184 366 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	14 366 kr
Resultat efter fondförändring	643 994 kr

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 370 337	3 282 102
Övriga rörelseintäkter		5 983	3 445
Summa Rörelseintäkter		3 376 320	3 285 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 121 412	-2 016 541
Övriga externa kostnader	Not 4	-101 957	-108 334
Personalkostnader	Not 5	-161 353	-153 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-349 267	-334 947
Summa Rörelsekostnader		-2 733 990	-2 613 515
Rörelseresultat		642 330	672 032
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 801	175 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 502	-121 705
Summa Finansiella poster		-12 701	53 639
Resultat efter finansiella poster		629 628	725 671
Resultat före skatt		629 628	725 671
Årets resultat		629 628	725 671

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	6 945 4287 280 376
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	128 8790
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 074 3077 280 376
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andel HSB Norra Götaland		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		7 074 8077 280 876

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 4912 491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 347 1231 090 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 90889 854
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 429 5211 182 662
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		5 550 0005 150 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 550 0005 150 000
<i>Kassa och bank</i>		
Swedbank		2 7793 129
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 7793 129
Summa Omsättningstillgångar		6 982 3006 335 791
Summa Tillgångar		14 057 10813 616 666

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 940	29 940
Fond för yttre underhåll	6 401 464	6 415 830
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 431 404	6 445 770
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 025 112	2 285 075
Årets resultat	629 628	725 671
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 654 740	3 010 746
Summa Eget kapital	10 086 144	9 456 516

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 009 8761 509 876
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 009 8761 509 876
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		250 0001 968 750
Leverantörsskulder		94 18590 987
Skatteskulder		12 80410 270
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	170 451180 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	433 647400 234
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		961 0872 650 275
Summa Skulder		3 970 9634 160 151
Summa Eget kapital och skulder		14 057 10813 616 666

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	642 330	672 032
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	349 267	334 947
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	349 267	334 947
Erhållen ränta	110 801	175 344
Erlagd ränta	-112 203	-121 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	990 195	1 060 349
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 632	1 450
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 264	19 428
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-8 368	20 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	981 827	1 081 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-143 199	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143 199	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-218 750	-250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-218 750	-250 000
Årets kassaflöde	619 878	831 227
Likvida medel vid årets början	6 240 023	5 408 796
Likvida medel vid årets slut	6 859 901	6 240 023



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: 10-120 år.

Avskrivningstid på Tekniska anläggningar och inventarier: 5-10 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	8 514 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 094 692	3 004 704
	Hyror lokaler	188 966	190 464
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 200	97 200
	Elbilsladdning	5 822	0
	Övriga primära intäkter	5 388	7 033
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 392 068	3 299 401
	Hyresbortfall	-21 731	-17 299
	<i>Summa</i>	-21 731	-17 299
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 370 337	3 282 102

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-723 499	-738 790
	Snö och halk-bekämpning	-6 675	-7 225
	Reparationer	-69 862	-156 446
	Planerat underhåll	-184 366	-126 000
	El	-122 214	-109 738
	Uppvärmning	-421 974	-361 597
	Vatten	-234 271	-173 772
	Sophämtning	-125 570	-126 881
	Fastighetsförsäkring	-43 933	-42 059
	Kabel-TV och bredband	-31 788	-31 804
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-140 480	-130 390
	Övriga driftkostnader	-16 781	-11 839
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 121 412	-2 016 541
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 000	-11 450
	Administrationskostnader	-18 528	-31 200
	Extern revision	-14 000	-14 000
	Konsultkostnader	-19 400	0
	Medlemsavgifter	-37 437	-36 474
	Föreningsverksamhet	-2 979	-1 985
	Övriga förvaltningskostnader	-6 613	-13 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-101 957	-108 334
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 525	-45 865
	Revisionsarvode	-2 550	-2 425
	Vicevärdsarvode	-84 498	-79 320
	Övriga arvoden	0	-9 480
	Sociala avgifter	-16 780	-16 604
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 353	-153 694

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-334 947	-334 947
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 320	0
	<i>Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-349 267	-334 947
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 414 063	19 414 063
	Ingående anskaffningsvärde mark	66 937	66 937
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 481 000	19 481 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 200 624	-11 865 677
	Årets avskrivningar	-334 947	-334 947
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 535 572	-12 200 624
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 945 428	7 280 376
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 205 000	957 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	775 000	672 000
	<i>Summa</i>	55 980 000	58 429 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 505 000	20 505 000
	Varav i eget förvar	-3 275 000	-3 275 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 230 000	17 230 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Ingående anskaffningsvärde		30 999	30 999
Årets investeringar		143 199	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		174 198	30 999
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Ingående avskrivningar		-30 999	-30 999
Årets avskrivningar		-14 320	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>		-45 319	-30 999
<i>Utgående redovisat värde</i>		128 879	0

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 307 122	1 086 894
Övriga fordringar		40 001	3 423
<i>Summa Övriga fordringar</i>		1 347 123	1 090 317

Not 10	Övriga 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>
Stadshypotek AB	3,89%	2030-06-30	1 509 876	125 000
Swedbank Hypotek AB	3,61%	2029-03-23	1 750 000	125 000
			3 259 876	250 000
Långfristig del			3 009 876	
Nästa års amortering av långfristig skuld			250 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			250 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			250 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,74%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Arbetsgivaravgifter	739	699
	Källskatt	2 172	2 052
	Inre fond	140 808	150 676
	Övriga kortfristiga skulder	26 732	26 607
	<i>Summa Övriga skulder</i>	170 451	180 034
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	276 761	275 618
	Upplupna räntekostnader	15 268	3 969
	Övriga upplupna kostnader	141 618	120 647
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	433 647	400 234

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Strået i Skövde, org.nr. 766600-2972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Strået i Skövde för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Strået i Skövde för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Linder
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Marita Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:44:31



Stefan Michelsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:40:31



Anki Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:51:12



Marie Lygnehäll

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:44:54



Eva Sundström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:53:21



Jerry Lövgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:51:30



Lena Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:56:23



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:43:17



Revisionsberättelse 2025

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

Lena Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:54:55



Emil Persson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:42:45



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.