



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lunden i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lunden i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-3350 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växthuset 1	1970-04-13	1973
Växthuset 2	1970-04-13	1973
Växthuset 3	1970-04-13	1973

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
234	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 078
5	lokaler (hyresrätt)	132
24	förråd	57
121	garageplatser	2 199
178	p-platser	0
Totalt 562 objekt		17 466

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 114 st 2 rok, 90 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Holmberg	Ordförande
Stig Olof Sällberg	Ledamot
Lena Linder	Ledamot
Mariola Sahlström	Ledamot
Malin Jonsson	Ledamot
Marie Hedberg	Suppleant
Josefine Lund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arne Holmberg och Malin Jonsson av ordinarie ledamöter samt Marie Hedberg suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Arne Holmberg, Malin Jonsson och Jusuf Coric.

Revisorer har varit: Lena Jansson med Monica Sivertsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bernt Svensson (sammankallande) Jusuf Coric och Ernst Ruiter, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1,5%.

En förändring av årsavgiften med +1,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-25.

Årsbesked för 2025

- Slutfört kontroller av vatten och brandlarm.
- Åtgärdat brister och slutbesiktigat slutförda arbeten med våra hustak, och brandluckor.
- Planerat, ansökt omhantering av förpackningssortering och beställt kärl till hantering av detta. Ombyggnad av skjul beställt.
- Rensning av avloppsbrunnar i tvättstuga inkorporerat i serviceavtal.
- Tvättmaskiner servade enliigt avtal
- Hemsida lanseras.
- Skyddsrum uppdateras med verktyg för drift och nivå säkras för utrymningsbrunnar, mha asfaltering.
- Utbyte av tvättmaskin i tvättstuga.
- Kassering av en mangel i tvättstuga.
- Uppfräsning gym görs (målning och lysarmaturer). Viss utrustning byts ut.

- Fortsatt arbetet med utbyte av stammar.
- Ramavtal tecknat för stambyten, samt uppdaterat mallen för fördelning av åtaganden, föreningen vs boende.
- Åtgärdat läckor i pannsystemet samt infört automatisk påfyllning till expansions-kärl.
- Hanterat läckage från avloppssystemet som hängde ihop med större läcka utanför vårt område.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmsta året:

- Forsatt arbete kring skyddsrummen, finns lite kvar att fixa.
- Se över status våra avloppsledningar från husen genom filmning. (Viktig åtgärd vars utfall påverkar 2026 års UH-budget.)
- Ev beställa installation av automatiska garageportar. (se Avlopp ovan, men åtgärden utreds under tiden)
- Ev beställa digital öppning av trappuppgångsportar, med tag/kod och eventuellt motordriven öppning. (Se avlopp ovan , men åtgärden utreds under tiden).
- Se över miljö på gårdar och fastigheter. Löpande.
- Forsätta arbete med fläkt och ventilation i samtliga trappgångar
- Fortsätta med stambyten.
- Löpande underhåll av tvättstuga och dess utrustning.

Medlemsinformation

Under året har 33 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 281 och under året har det tillkommit 41 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 287 vara 286 innehar bostadsrätt. Övriga medelm utgörs av HSB Norra Götaland

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	225	251	289	200	228
Skuldsättning, kr/kvm	128	152	217	371	407
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	148	176	252	430	472
Räntekänslighet, %	0	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	221	195	186	232	198
Årsavgifter, kr/kvm	810	798	775	753	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	91	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	743	731	732	687	686
Nettoomsättning, tkr	12 978	12 766	12 372	11 998	11 981
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 567	1 753	3 190	196	2 106
Soliditet, %	88	86	83	74	71

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	1 288 200	0	0	1 288 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 108 942	0	546 289	6 655 231
S:a bundet eget kapital, kr	7 397 142	0	546 289	7 943 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 566 772	1 753 341	-546 289	21 773 824
Årets resultat, kr	1 753 341	-1 753 341	2 567 149	2 567 149
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	22 320 113	0	2 020 860	24 340 973
S:a eget kapital, kr	29 717 255	0	2 567 149	32 284 404

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 013 000 kr samt ianspråktagande skett med 466 711 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	22 320 113
Årets resultat, kr	2 567 149
Reservation till underhållsfond, kr	-1 013 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	466 711
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 340 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 340 973

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	2 567 149 kr
Avsättning till underhållsfond	- 1 013 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>466 711 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	- 546 289 kr kr

Resultat efter fondförändring **2 020 860 kr**

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 978 056	12 765 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 643	13 004
Summa Rörelseintäkter		12 998 699	12 778 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 524 636	-8 750 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 116	-407 103
Personalkostnader	Not 6	-499 782	-466 635
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-899 663	-937 394
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-528 230
Summa Rörelsekostnader		-10 464 197	-11 089 933
Rörelseresultat		2 534 501	1 688 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 730	150 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 082	-85 884
Summa Finansiella poster		32 648	64 737
Resultat efter finansiella poster		2 567 149	1 753 341
Resultat före skatt		2 567 149	1 753 341
Årets resultat		2 567 149	1 753 341

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 566 192	28 435 095
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	215 320	246 080
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 781 512	28 681 175
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 782 012	28 681 675

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 300	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 353 753	2 366 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325 860	278 797
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 680 914	2 645 057
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	6 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	68 354	77 296
<i>Summa Kassa och bank</i>		68 354	77 296
Summa Omsättningstillgångar		8 749 268	5 722 353
Summa Tillgångar		36 531 281	34 404 028

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 288 200	1 288 200
Fond för yttre underhåll	6 655 231	6 108 942
Summa Bundet eget kapital	7 943 431	7 397 142
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	21 773 824	20 566 772
Årets resultat	2 567 149	1 753 341
Summa Fritt eget kapital	24 340 973	22 320 113
Summa Eget kapital	32 284 404	29 717 255

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 151 827 500	2 237 500
Summa Långfristiga skulder	1 827 500	2 237 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	410 000	410 000
Leverantörsskulder	350 494	414 298
Skatteskulder	40 315	45 047
Övriga kortfristiga skulder	Not 1661 050	50 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 171 557 518	1 529 120
Summa Kortfristiga skulder	2 419 377	2 449 274
Summa Skulder	4 246 877	4 686 774
Summa Eget kapital och skulder	36 531 281	34 404 028

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 534 501	1 688 604
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	899 663	937 394
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	899 663	937 394
Erhållen ränta	105 730	150 621
Erlagd ränta	-73 252	-87 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 466 642	2 689 159
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 997	408 716
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-29 727	49 603
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-74 724	458 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 391 918	3 147 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-4 261 118
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 261 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-410 000	-1 150 541
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-410 000	-1 150 541
Årets kassaflöde	2 981 918	-2 264 182
Likvida medel vid årets början	5 425 961	7 690 142
Likvida medel vid årets slut	8 407 879	5 425 961



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 0 - 80 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 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	1 352 tkr
Förändring jämfört med föregående år	- 2 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	12 218 832	12 038 292
	Hyror lokaler	11 400	22 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	619 132	617 337
	Hyror förbrukningsbaserad	17 484	13 774
	Hyror övrigt	28 700	28 300
	Övriga primära intäkter	111 908	97 931
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 007 456	12 818 434
	Hyresbortfall	-29 400	-52 900
	<i>Summa</i>	-29 400	-52 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 978 056	12 765 534

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	20 643	13 004
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	20 643	13 004

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 285 989	-2 161 642
	Snö och halk-bekämpning	0	-9 451
	Reparationer	-315 845	-247 509
	Planerat underhåll	-466 711	-1 173 359
	El	-1 220 737	-1 123 074
	Uppvärmning	-1 876 660	-1 606 747
	Vatten	-755 276	-678 028
	Sophämtning	-388 084	-383 724
	Fastighetsförsäkring	-161 717	-154 754
	Kabel-TV och bredband	-391 365	-390 852
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-456 186	-427 860
	Övriga driftkostnader	-206 066	-393 571
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 524 636	-8 750 571
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	-343 410	-197 110
	Administrationskostnader	-23 693	-23 115
	Extern revision	-28 000	-25 000
	Medlemsavgifter	-113 369	-110 438
	Föreningsverksamhet	-17 775	-19 872
	Övriga förvaltningskostnader	-13 870	-31 568
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-540 116	-407 103
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-82 482	-74 456
	Revisionsarvode	-8 090	-7 826
	Övriga arvoden	-133 502	-122 663
	Löner och övriga ersättningar	-3 192	-5 043
	Sociala avgifter	-71 641	-64 647
	Vicevärdsarvode	-199 000	-192 000
	Övriga personalkostnader	-1 875	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-499 782	-466 635

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-804 540	-842 271
Avskrivning på markanläggning	-64 363	-64 363
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-30 760	-30 760
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-899 663	-937 394

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-528 230
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-528 230

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 478 837	43 410 278
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 159 374	1 159 374
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 287 262	1 287 262
	Årets investeringar	0	4 800 349
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-731 790
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 925 473	49 925 473
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 490 378	-20 787 304
	Årets avskrivningar	-868 903	-906 634
	Omklassificeringar	0	-203 560
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 359 280	-21 897 498
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 566 192	28 027 975
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 125 000	1 778 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 152 000	2 866 000
	<i>Summa</i>	175 277 000	189 644 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 607 000	26 607 000
	Varav i eget förvar	-8 463 000	-8 463 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 144 000	18 144 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	386 472	386 472
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	386 472	386 472
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-140 392	-109 632
	Årets avskrivningar	-30 760	-30 760
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-171 152	-140 392
	<i>Utgående redovisat värde</i>	215 320	246 080

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
----------------------------	-----	-----

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

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 339 524	2 348 665
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	14 229	17 596
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 353 753	2 366 260
--------------------------------	------------------	------------------

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	6 000 000	3 000 000
-----------------	-----------	-----------

<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	3 000 000
--	------------------	------------------

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	783
-------	---	-----

Swedbank	68 354	76 513
----------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	68 354	77 296
-----------------------------	---------------	---------------

Not 15 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>
SBAB	3,39%	2029-04-16	1 800 000	60 000
Stadshypotek AB	1,67%	2027-03-01	437 500	350 000
			2 237 500	410 000
Långfristig del			1 827 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			147 500	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			147 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			410 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			327 500	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,05%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	4 401	1 634
Källskatt	8 816	4 800
Inre fond	39 953	39 953
Övriga kortfristiga skulder	7 880	4 422
<i>Summa Övriga skulder</i>	61 050	50 809

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 035 025	1 029 743
Upplupna räntekostnader	5 085	5 255
Övriga upplupna kostnader	517 408	494 122
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 557 518	1 529 120

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 2026-04-28

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde, org.nr. 766600-3350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunden i Skövde för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Lunden 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

Lena Jansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Arne Holmberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:52:13



Malin Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:48:48



Lena Linder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:48:47



Stig Olof Sällberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:50:43



Mariola Sahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:53:49



Lena Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:18:47



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:07:55



Revisionsberättelse 2025

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

Lena Jansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:17:31



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 18:07:21



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.