Årsredovisning 2025

HSB Brf Bågen i Skara

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Skara med säte i Skara org.nr. 768400-0669 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bågen 2	1956-03-24	1958
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
4	lokaler	216
155	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 602
14	förråd	75
31	garageplatser	540
181	p-platser, varav 30 st med motorvärmare och 10 st för elbilsladdning	0
Totalt 385 objekt		**10 433**

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 76 st 2 rok, 45 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Senaste energideklaration är utförd och godkänd år 2020. Funktionskontroll av ventilationssystemet är senast utförd och godkänd 2024. Radonmätning är utförd 2022-23 och godkändes under 2024.

Föreningen har avtal med HSB Norra Götaland (administrativ och teknisk förvaltning), Telenor (TV och bredband), Vadsbolarm (passagesystem) och Jämtkraft (fastighetsel).

Dokument-ID 092221155575746634 38 Signerat OB, MN, YJ, KRDA, MH, EE, IE, PR, FR

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ove Berlin	Ledamot, ordförande
Ylva Johansson	Ledamot, vice ordförande
Mikael Nyström	Ledamot, HSB
Emma Ellvig	Ledamot, sekreterare
Daniel Arvidsson	Ledamot
Maria Hedberg	Ledamot
Ida Ekenskölden	Ledamot
Kerima Gadzo	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ylva Johansson och Ida Ekenskölden.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Berlin, Ylva Johansson, Emma Ellvig och Ida Ekenskölden.

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

Valberedning har varit: Andreas Åström, Hilda Uvenfors, Millan Svensson, Alfons Marklén och Lone Tögersen valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 10%. En höjning av årsavgiften med 5% per 2026-01-01 är sedan också 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 2025-03-12.

Under året har föreningen fortsatt arbetet med fasadrenoveringarna, vilka fortlöper enligt plan.

Under året hat föreningen på grund av mycket åtgärder på fastigheterna dessa år utökat sin belåning med 17 mkr.

Det elektronisk passersystemet har utökats så även källardörrar ingår med syfte att stärka säkerheten.

Föreningen har tecknat ett nytt och mer detaljerat avtal för tjänsteentreprenad, vilket tydliggör ansvar och omfattning i utförandet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994	Stamrenovering
2000	Takrenovering
2009-2010	Balkongrenovering
2013	Utbyte lägenhetsdörrar
2014-2015	Fönster och fönsterdörrar byttes
2019	Ommålning trapphus
2023	Utemiljön inkl. lekplatser
2023	Installation av laddplatser för elbilar
2024	Installation av nya entrédörrar
2024	Fortsatta förbättringar i utemiljön
2024	Utbyte takfläktar
2025	Fasadrenovering

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Slutförande av fasadrenovering
2026	Undersökning och säkerställande av cirkulationen på varmvattnet

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 23 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	167	194	202	200	216
Skuldsättning, kr/kvm	1 899	539	596	655	965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 064	586	651	707	1 041
Räntekänslighet, %	3	1	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	203	190	167	157	157
Årsavgifter, kr/kvm	799	726	705	681	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	763	692	669	647	631
Nettoomsättning, tkr	7 945	7 205	6 957	6 719	6 712
Resultat efter finansiella poster, tkr	117	490	1 391	1 190	1 036
Soliditet, %	39	65	63	60	50

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	494 965	0	0	494 965
Underhållsfond, kr	10 705 170	0	18 819	10 723 988
S:a bundet eget kapital, kr	**11 200 135**	**0**	**18 819**	**11 218 953**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 192 953	490 002	-18 819	4 664 136
Årets resultat, kr	490 002	-490 002	116 557	116 557
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 682 955**	**0**	**97 738**	**4 780 693**
S:a eget kapital, kr	**15 883 090**	**0**	**116 557**	**15 999 646**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 583 000 kr samt ianspråktagande skett med 564 181 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	4 682 955
Årets resultat, kr	116 557
Reservation till underhållsfond, kr	-583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	564 181
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 780 693**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 780 693**

Tillägg till resultaträkningen:	
Årets resultat	116 557 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	- 583 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	564 181 kr
Resultat efter fondförändring (överföring till balanserat resultat)	**97 738 kr**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 945 316	7 205 494
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 832	16 578
Summa Rörelseintäkter		**7 964 148**	**7 222 072**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 857 838	-5 195 593
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 345	-243 677
Personalkostnader	Not 6	-303 869	-269 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 240	-874 914
Övriga rörelsekostnader		0	-180 179
Summa Rörelsekostnader		**-7 497 292**	**-6 764 084**
Rörelseresultat		**466 856**	**457 988**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 019	119 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 318	-87 895
Summa Finansiella poster		**-350 299**	**32 015**
Resultat efter finansiella poster		**116 557**	**490 002**
Resultat före skatt		**116 557**	**490 002**
Årets resultat		**116 557**	**490 002**

Dokument-ID 09222115557574663438 Signerat OB, MN, YJ, KRDA, MH, EE, IE, PR, FR

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 706 798	20 332 689
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	69 104	47 453
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	9 703 269	555 610
Summa Materiella anläggningstillgångar		**29 479 171**	**20 935 752**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**29 479 671**	**20 936 252**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 495	4 561
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 560 145	737 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	317 087	281 372
Summa Kortfristiga fordringar		**3 883 727**	**1 023 578**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 500 000	2 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**7 500 000**	**2 300 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	181 361	112 419
Summa Kassa och bank		**181 361**	**112 419**
Summa Omsättningstillgångar		**11 565 088**	**3 435 997**
Summa Tillgångar		**41 044 759**	**24 372 249**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		494 965	494 965
Fond för yttre underhåll		10 723 988	10 705 170
Summa Bundet eget kapital		**11 218 953**	**11 200 135**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 664 136	4 192 953
Årets resultat		116 557	490 002
Summa Fritt eget kapital		**4 780 693**	**4 682 955**
Summa Eget kapital		**15 999 647**	**15 883 090**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 048 000	3 100 000
Summa Långfristiga skulder		**13 048 000**	**3 100 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 768 620	2 527 691
Leverantörsskulder		2 938 198	803 247
Skatteskulder		31 952	10 978
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 163 479	1 127 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 094 864	919 830
Summa Kortfristiga skulder		**11 997 112**	**5 389 159**
Summa Skulder		**25 045 112**	**8 489 159**
Summa Eget kapital och skulder		**41 044 759**	**24 372 249**

Dokument-ID 09222115557574663438 Signerat OB, MN, YJ, KRDA, MH, EE, IE, PR, FR

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	466 856	457 988
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 057 240	874 914
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 057 240**	**874 914**
Erhållen ränta	73 573	101 689
Erlagd ränta	-346 103	-83 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 251 565**	**1 350 875**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-22 363	52 940
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 276 809	314 248
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**2 254 446**	**367 188**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 506 012**	**1 718 063**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-9 600 659	-5 049 609
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-9 600 659**	**-5 049 609**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 188 929	-624 284
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**14 188 929**	**-624 284**
Årets kassaflöde	**8 094 281**	**-3 955 830**
Likvida medel vid årets början	**3 132 344**	**7 088 174**
Likvida medel vid årets slut	**11 226 626**	**3 132 344**

Dokument-ID 092221155557574663438 Signerat OB, MN, YJ, KRDA, MH, EE, IE, PR, FR

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:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 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	94 tkr
Förändring jämfört med föregående år	28 tkr

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

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I avgiften ingår gruppavtal för data och tv.

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.

Dokument-ID 09222115557574663438 Signerat OB, MN, YJ, KRDA, MH, EE, IE, PR, FR

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 669 524	6 972 408
	Hyror lokaler	97 123	94 119
	Hyror garage och parkeringsplatser	315 925	284 385
	Försäljning el på laddplatser	65 523	58 352
	Andrahandsupplåtelser	24 287	22 417
	Summa Bruttoomsättning	**8 172 382**	**7 431 681**
	Hyresbortfall	-77 067	-76 187
	Avsatt till inre fond	-150 000	-150 000
	Summa	**-227 067**	**-226 187**
	Summa Nettoomsättning	**7 945 316**	**7 205 494**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkringsbolag	14 855	9 334
	Övriga sekundära intäkter	3 977	7 244
	Summa Övriga rörelseintäkter	**18 832**	**16 578**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 649 199	-1 403 109
	Snö och halk-bekämpning	-25 200	-41 654
	Reparationer	-423 237	-263 412
	Planerat underhåll	-564 181	-479 613
	Försäkringsskador	-36 220	0
	El	-247 427	-311 982
	Uppvärmning	-1 435 716	-1 276 208
	Vatten	-435 761	-394 560
	Sophämtning	-263 495	-296 240
	Fastighetsförsäkring	-117 902	-112 825
	TV och bredband	-398 040	-398 040
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-251 710	-217 950
	Övriga driftkostnader	-9 750	0
	Summa Driftskostnader	**-5 857 838**	**-5 195 593**

Dokument-ID 09222115557574663438 Signerat OB, MN, YJ, KRDA, MH, EE, IE, PR, FR

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier/förbrukngsmaterial	-50 199	-78 156
	Juridiska kostnader	-29 260	-23 806
	Extern revision	-24 375	-22 875
	Konsultkostnader/Externa tjänster	-73 035	-588
	Medlemsavgifter	-76 792	-74 809
	Föreningsverksamhet	-7 033	-20 128
	Övriga förvaltningskostnader	-17 650	-23 315
	Summa Övriga externa kostnader	**-278 344**	**-243 677**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-70 000	-65 631
	Revisionsarvode	-5 300	-5 300
	Övriga arvoden	-67 806	-33 880
	Löner och övriga ersättningar	-6 600	-10 665
	Sociala avgifter	-65 363	-60 257
	Vicevärdsersättning	-88 800	-88 800
	Övriga personalkostnader	0	-5 188
	Summa Personalkostnader	**-303 869**	**-269 721**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-938 801	-797 203
	Avskrivning på markanläggning	-106 783	-75 213
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 655	-2 498
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 057 240**	**-874 914**

Not 8 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 753 658	37 364 685
Ingående anskaffningsvärde mark	230 200	230 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 140 763	2 719 835
Årets investeringar	419 694	4 624 227
Utrangering byggnader	0	-1 170 700
Omklassificeringar	0	356 373
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**44 544 315**	**44 124 620**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-23 791 933	-23 910 037
Årets avskrivningar	-1 045 584	-872 416
Utrangering byggnader	0	990 521
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-24 837 517**	**-23 791 932**
Utgående redovisat värde	**19 706 798**	**20 332 688**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	571 000	495 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**82 571 000**	**71 495 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	20 472 000	16 866 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**20 472 000**	**16 866 000**

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	49 950	0
Årets investeringar	33 307	49 950
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**83 257**	**49 950**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 498	0
Årets avskrivningar	-11 655	-2 498
Summa Ackumulerade avskrivningar	**-14 153**	**-2 498**
Utgående redovisat värde	**69 104**	**47 453**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	555 610	356 373
	Årets investeringar	9 147 658	4 758 910
	Omklassificering till byggnad	0	-4 559 673
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**9 703 269**	**555 610**

Pågående nyanläggningar avser dels en stor fasadrenovering som kommer slutföras under 2026. Beräknad slutkostnad är ca 15 mkr där sedan avskrivning kommer ske på 40 år. Nedlagd kostnad fram till årsskiftet var 9,6 mkr. Det pågår också ett projekt för att få ordning på varmvattencirkulationen i fastigheterna. Även dessa jobb kommer slutföras under 2026. Beräknad kostnad runt 1 mkr. Nedlagd kostnad vid årsskiftet 149 tkr.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	3 545 265	719 925
	Skattekonto	14 880	17 720
	Summa Övriga fordringar	**3 560 145**	**737 645**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	127 334	117 902
	Förutbetald TV och data	99 510	99 510
	Upplupna ränteintäkter	30 667	18 221
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 576	45 739
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**317 087**	**281 372**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	7 500 000	2 300 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**7 500 000**	**2 300 000**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Kassa	0	13 896
	Sparbanken Skaraborg	181 361	98 523
	Summa Kassa och bank	**181 361**	**112 419**

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,59%	2026-03-01	3 100 000	540 000
Stadshypotek AB	3,49%	2030-04-30	6 724 000	200 000
Stadshypotek AB	3,23%	2027-04-30	6 724 000	200 000
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	3 268 620	100 000
			19 816 620	**1 040 000**

Långfristig del	13 048 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 368 620
Kortfristig del	6 768 620
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 040 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 295	0
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	10 667	4 883
	Inre fond	1 147 770	1 122 531
	Övriga kortfristiga skulder	3 747	0
	Summa Övriga skulder	**1 163 479**	**1 127 413**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	658 519	624 600
	Upplupen fjärrvärme	179 219	170 983
	Upplupna räntekostnader	94 395	4 180
	Övriga upplupna kostnader	162 731	120 067
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 094 864**	**919 830**

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 2026-04-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bågen i Skara, org.nr. 768400-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Skara 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 Bågen i Skara 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.

Skara

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Ragnar
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Ove Berlin
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:25:40

Mikael Nyström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:11:02

Ylva Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:29:31

Kent Robert Daniel Arvidsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:10:06

Maria Hedberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:19:06

Emma Ellvig
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 08:31:41

Ida Ekenskölden
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:35:20

Patrik Ragnar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:27:13

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:48:52

Revisionsberättelse 2025

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

Patrik Ragnar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:25:55

Fiola Rexhepi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:48:31

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.