Årsredovisning 2025

HSB Brf Valkyrian i Skara

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Valkyrian i Skara med säte i Skara org.nr. 716410-3876 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valkyrian 1	1981-10-15	1982
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 (upplåtna med hyresrätt)	1 240
14	garage (upplåtna med hyresrätt)	280
58	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 758
Totalt 76 objekt		**5 278**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 32 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningens fastighet finns på adresserna Skaraborgsgatan 24-26 i Skara.
Av den totala lokalytan är 990 kvm ursprungligen upplåten med bostadsrätt, men har sedan många år istället hyrts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll har senast utförts 2018 och den senaste energideklarationen är gjord år 2024.

Avtal
Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Det finns också avtal med Schindlers Hiss och Tele 2.

I föreningens lokaler har Skara Röda Korskrets ett avtal som sträcker sig till 2030-06-30. Skara Kommun ett till 2027-10-31 och ABF Skaraborg som har ett avtal på en lokal till 2026-12-31.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inge Dickens	Ordförande
Roger Liedberg	Ledamot
Bo Kjellman	Ledamot
Lars Niklasson	Ledamot, HSB
Pia Lönnroos	Sekreterare
Christina Lundmark	Suppleant
Siv Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Kjellman och Roger Liedberg av ordinarie ledamöter, samt bägge suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Liedberg, Bo Kjellman, Inge Dickens och Pia Lönnroos.

Revisorer har varit: Anita Hammar med Hannu Hartonen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Margareta Lundahl (sammankallande) och Ulla Liedberg, valda vid föreningsstämman.

Roger Liedberg har varit vicevärd i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 32 personer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 4%. En höjnning av årsavgiften med 2% per 2026-01-01 är 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 2025-04-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Underhåll balkonger och loftgångar
2013	Utvändig målning
2017	Utbyte två tvättmaskiner
2018	Takbehandling
2020	Ombyggnad av lokalytor
2022	Takbehandling
2022	Renovering av loftgångar
2022	Byte av takpannor
2023	Byte av två torktumlare
2023	Renovering av ventilation, till- och frånluft, byte av fläktsystem i tre fläktrum
2023-24	Byte av två kompletta dränkbara länspumpar
2023-24	Stamrenovering (relining) samt byte av avloppsrör bottenvåning och källarplan.
2024	Byte av portlås
2024	Byte av larmtelefoner i hissarna
2024	Byte av ledarmaturer mot Skaraborgsgatan
2024	Byte av cirkulationspumpar
2025	Takbehandling

Underhåll och större reparationer under året:

- Beskärning av träd
- Rensning har gjorts av takrännor och stuprännor
- Normalt underhåll av dörrar och lås, samt av hissar
- Skyltning av nödutgångar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av lägenhetsdörrar
2026	Hissrenovering
2026-27	Renovering av fasad och loftgångar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar varav 71 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst. Under året har två bostadsrätter överlåtits.

I föreningens fastighet bor övervägande äldre med ensamhushåll. För att öka gemenskapen och grannsämjan bland medlemmarna har det under året arrangerats julfest. Julbelysning i flaggstången har satts upp.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	381	379	333	316	259
Skuldsättning, kr/kvm	1 172	1 293	1 416	1 538	1 668
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 645	1 817	1 988	2 160	2 343
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	147	147	151	132	137
Årsavgifter, kr/kvm	862	837	797	766	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	75	76	79	80
Totala intäkter, kr/kvm	779	796	746	689	645
Nettoomsättning, tkr	4 103	3 992	3 849	3 626	3 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 212	1 209	877	1 065	709
Soliditet, %	68	65	61	58	54

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	1 965 005	0	0	1 965 005
Underhållsfond, kr	9 561 215	0	359 776	9 920 991
S:a bundet eget kapital, kr	**11 526 220**	**0**	**359 776**	**11 885 996**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 323 477	1 208 704	-359 776	3 172 405
Årets resultat, kr	1 208 704	-1 208 704	1 211 838	1 211 838
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 532 181**	**0**	**852 062**	**4 384 243**
S:a eget kapital, kr	**15 058 401**	**0**	**1 211 838**	**16 270 239**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 462 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 224 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	3 532 181
Årets resultat, kr	1 211 838
Reservation till underhållsfond, kr	-462 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 224
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 384 243**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 384 243**

Tillägg till resultaträkningen:	
Årets resultat	1 211 838 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	- 462 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	102 224 kr
Resultat efter fondförändring (överföring till balanserat resultat)	**852 062 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	4 103 328	3 992 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 833	208 755
Summa Rörelseintäkter		**4 110 161**	**4 200 849**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 827 525	-1 851 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 259	-185 829
Personalkostnader	Not 6	-141 611	-132 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-698 760	-691 268
Summa Rörelsekostnader		**-2 753 155**	**-2 861 472**
Rörelseresultat		**1 357 006**	**1 339 377**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 038	102 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 206	-233 431
Summa Finansiella poster		**-145 168**	**-130 672**
Resultat efter finansiella poster		**1 211 838**	**1 208 704**
Resultat före skatt		**1 211 838**	**1 208 704**
Årets resultat		**1 211 838**	**1 208 704**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 601 563	18 300 323
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	5 100	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**17 606 663**	**18 300 323**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**17 607 163**	**18 300 823**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 646
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 830 686	1 526 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	107 612	104 417
Summa Kortfristiga fordringar		**1 938 298**	**1 639 679**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 300 000	3 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 300 000**	**3 300 000**
Summa Omsättningstillgångar		**6 238 298**	**4 939 679**
Summa Tillgångar		**23 845 461**	**23 240 502**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 965 005	1 965 005
Fond för yttre underhåll		9 920 991	9 561 215
Summa Bundet eget kapital		**11 885 996**	**11 526 220**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 172 405	2 323 477
Årets resultat		1 211 838	1 208 704
Summa Fritt eget kapital		**4 384 242**	**3 532 181**
Summa Eget kapital		**16 270 238**	**15 058 401**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	5 383 697
Summa Långfristiga skulder		**0**	**5 383 697**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 183 771	1 444 074
Leverantörsskulder		188 590	176 091
Skatteskulder		12 158	12 037
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	725 461	712 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	465 243	454 044
Summa Kortfristiga skulder		**7 575 223**	**2 798 404**
Summa Skulder		**7 575 223**	**8 182 101**
Summa Eget kapital och skulder		**23 845 461**	**23 240 502**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 357 006	1 339 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	698 760	691 268
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**698 760**	**691 268**
Erhållen ränta	90 216	88 499
Erlagd ränta	-237 483	-230 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 908 498**	**1 888 276**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 144	35 719
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 398	-11 941
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**44 542**	**23 778**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 953 041**	**1 912 054**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 100	-1 085 782
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-5 100**	**-1 085 782**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-644 000	-644 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-644 000**	**-644 000**
Årets kassaflöde	**1 303 941**	**182 272**
Likvida medel vid årets början	**4 817 192**	**4 634 920**
Likvida medel vid årets slut	**6 121 133**	**4 817 192**

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	24 696 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.

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. Nyckeltalet inkluderar avgifter för informationsöverföring (bredband 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 130 032	3 038 736
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	107 880	107 880
	Hyror lokaler	907 350	896 400
	Hyror garage och parkeringsplatser	47 550	40 800
	Övriga primära intäkter	0	312
	Summa Bruttoomsättning	**4 192 812**	**4 084 128**
	Hyresbortfall	-7 650	-10 200
	Avsatt till inre fond	-81 834	-81 834
	Summa	**-89 484**	**-92 034**
	Summa Nettoomsättning	**4 103 328**	**3 992 094**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	58 338
	Övriga sekundära intäkter	6 833	150 417
	Summa Övriga rörelseintäkter	**6 833**	**208 755**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-390 069	-372 138
	Snö och halk-bekämpning	0	-2 200
	Reparationer	-173 867	-87 141
	Planerat underhåll	-102 224	-101 403
	Försäkringsskador	0	-111 689
	El	-161 115	-154 722
	Uppvärmning	-430 550	-461 664
	Vatten	-183 238	-158 240
	Sophämtning	-85 187	-114 058
	Fastighetsförsäkring	-47 516	-45 470
	Kabel-TV och bredband	-109 996	-110 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-143 762	-133 010
	Summa Driftskostnader	**-1 827 525**	**-1 851 754**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Energideklaration	0	-23 900
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 821	0
	Administrationskostnader	-12 496	-8 227
	Extern revision	-17 000	-20 250
	Konsultkostnader	0	-73 875
	Medlemsavgifter	-34 196	-33 317
	Föreningsverksamhet	-13 486	-10 565
	Övriga förvaltningskostnader	-4 260	-15 695
	Summa Övriga externa kostnader	**-85 259**	**-185 829**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-52 570	-53 910
	Revisionsarvode	-4 400	-4 400
	Övriga arvoden	-39 250	-29 870
	Löner och övriga ersättningar	-262	-100
	Sociala avgifter	-12 923	-12 136
	Vicevärdsarvoden	-31 680	-31 680
	Övriga personalkostnader	-526	-526
	Summa Personalkostnader	**-141 611**	**-132 622**

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	-698 760	-691 268
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-698 760**	**-691 268**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 483 325	25 569 446
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 176 778	2 176 776
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	175 937	175 937
	Årets investeringar	0	1 085 783
	Omklassificeringar	0	1 828 096
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**30 836 040**	**30 836 038**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 535 717	-11 844 449
	Årets avskrivningar	-698 760	-691 268
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 234 477**	**-12 535 717**
	Utgående redovisat värde	**17 601 563**	**18 300 321**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 427 000	2 956 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	950 000	891 000
Summa	**43 177 000**	**42 647 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	25 257 000	25 257 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**25 257 000**	**25 257 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 828 096
	Årets investeringar	5 100	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 828 096
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**5 100**	**0**

Påbörjat projekt avser utbyte av lägenhetsdörrar. Uppskattad slutkostnad är 2 300 000 kr som sedan kommer skrivas av på 40 år.

Not 10	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 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 821 133	1 517 192
	Skattekonto	9 553	9 424
	Summa Övriga fordringar	**1 830 686**	**1 526 616**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	51 318	47 516
	Förutbetald informationsöverföring	27 474	27 508
	Upplupna ränteintäkter	13 082	14 260
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 738	15 133
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**107 612**	**104 417**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	4 300 000	3 300 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 300 000**	**3 300 000**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	3,20%	2026-03-03	755 616	380 000
Stadshypotek AB	2,75%	2026-02-05	44 458	200 000
Stadshypotek AB	3,64%	2026-06-30	5 383 697	64 000
			6 183 771	**644 000**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 183 771
Kortfristig del	6 183 771
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	644 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	631 616
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt och arbetsgivaravgifter	3 423	3 322
Inre fond	720 605	708 836
Övriga kortfristiga skulder	1 433	0
Summa Övriga skulder	**725 461**	**712 158**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	342 846	318 669
Upplupen fjärrvärme	53 727	55 517
Upplupna räntekostnader	17 531	20 808
Övriga upplupna kostnader	51 139	59 050
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**465 243**	**454 044**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-27.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valkyrian i Skara, org.nr. 716410-3876

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valkyrian 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 Valkyrian 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anita Hammar
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Inge Dickens
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 13:46:11

Pia Lönnroos
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 11:27:18

Lars Niklasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:12:32

Bo Kjellman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:26:58

Roger Lidberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 17:27:28

Anita Hammar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:53:46

Emil Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:25:22

Revisionsberättelse 2025

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

Anita Hammar
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:45:32

Emil Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:24:39

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.