



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening

Skogsbacken i Sala

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

HSB bostadsrättsförening Skogsbacken, kallar härmed till ordinarie föreningsstämma

DAG måndag 8 juni 2026

TID 18.00

PLATS Föreningslokalen

Välkommen!

Styrelsen

HSB MÄLARDALARNA EK FÖR

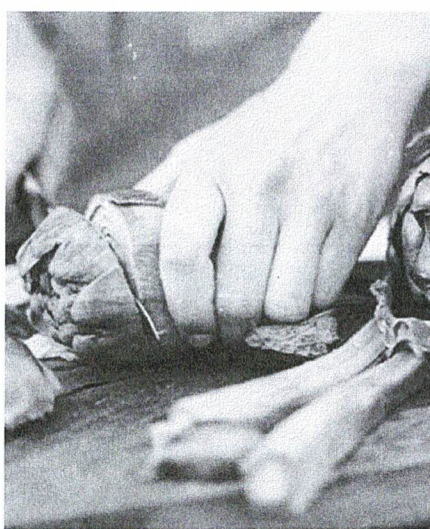
BORLÄNGE: Box 258, 781 23 Borlänge Besök: Sveagatan 5 | VÄSTERÅS: Box 307, 721 07 Västerås Besök: Tallmätargatan 9 |
ÖREBRO: Box 393, 701 47 Örebro Besök: Osmundgatan 12 | www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se | Tel: 010-303 27 00

Reg.nr: HSB-269 Rev: 2019-08-22



DAGORDNING ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 191 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 2 805 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 133 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 807 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB brf Skogsbacken i Sala

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
133 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL

12

Årsavgift
807 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Skogsbacken i Sala med säte i SALA org.nr. 716454-6488 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sala kommun. På fastigheten finns 22 bostadshus med adresserna Marsgatan 1-101.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen 2	1991-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 591
3	förråd	32
54	garageplatser	1 080
1	föreningsgård	150
8	laddplatser	0
Totalt 116 objekt		5 853

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 14 st 3 rok, 24 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Söderlund	Ordförande
Joakim Johansson	Vice ordförande
Jessica Silversten	Sekreterare
Maria Thorsell	Ledamot / Studieorganisatör
Anna Jansson	Ledamot
Anna Gelin	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Söderlund, Maria Thorsell, Jessica Silversten och Anna Jansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jessica Silversten, Joakim Johansson, Marcus Söderlund och Martin Jansson.

Revisorer har varit: Eva Stenberg med Birgitta Runesdotter som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carina Eriksson (sammankallande) och Mats Stenberg, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Marcus Söderlund med Maria Thorsell som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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 under året.

2025 ÅRSREDOVISNING

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Garageportsbyte
2014	Fasad, målning samt byte del av virke
2018	Värmeombyggnad
2019	IMD enhetsmätning vatten, värme
2021	Bytt garagetak
2023	Installation av laddstolpar
2024	Bytt garagetak
2024	Bytt ventilationsaggregat
2025	Bytt tak Marsgatan 5-7

Under året har det utförts midre löpande underhåll gällande vvs och målning. Taket på marsgatan 5-7 byttes samt målning av trädetaljer.

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

Fler tak kommer att bytas ut, mindre målningsarbeten kommer utföras, sen håller vi ett öga på våra asfaltsytor.

Ekonomi: ekonomin är stabil och styrelsen gör löpande genomgång och planering med tanke på taken.

Det finns inget behov av större avgiftshöjningar i dagsläget men styrelsen följer kostnadsutvecklingen i samhället och reglerar avgiften vid behov.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	191	210	199	171	113
Skuldsättning, kr/kvm	2 805	2 861	2 842	2 896	2 950
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 485	3 554	3 623	3 692	3 761
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	133	130	133	131	144
Årsavgifter, kr/kvm	807	797	774	700	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	658	647	611	554	560
Nettoomsättning, tkr	3 742	3 693	3 575	3 240	3 273
Resultat efter finansiella poster, tkr	505	578	715	543	97
Soliditet, %	26	24	22	19	16

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	44 478	0	0	44 478
Underhållsfond, kr	3 777 645	0	235 137	4 012 782
S:a bundet eget kapital, kr	3 822 123	0	235 137	4 057 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	964 873	577 530	-235 137	1 307 266
Årets resultat, kr	577 530	-577 530	504 676	504 676
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 542 403	0	269 539	1 811 942
S:a eget kapital, kr	5 364 526	0	504 676	5 869 202

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 264 000 kr samt ianspråktagande skett med 28 863 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 542 403
Årets resultat, kr	504 676
Reservation till underhållsfond, kr	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	28 863
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 811 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 811 942
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 741 835	3 692 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 170	0
Summa Rörelseintäkter		3 755 005	3 692 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 822 582	-1 882 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 554	-102 480
Personalkostnader	Not 6	-195 420	-150 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-556 101	-477 608
Summa Rörelsekostnader		-2 678 657	-2 612 760
Rörelseresultat		1 076 348	1 079 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 468	45 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-585 141	-547 887
Summa Finansiella poster		-571 672	-502 374
Resultat efter finansiella poster		504 676	577 530
Resultat före skatt		504 676	577 530
Årets resultat		504 676	577 530

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	19 725 34719 961 972
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	00
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	00
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 725 34719 961 972
Summa Anläggningstillgångar		19 725 34719 961 972

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 0292 007
Aktuell skattefordran		27 81529 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 814 1321 334 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		437 866440 258
Summa Kortfristiga fordringar		2 281 8431 805 716
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	461 402461 402
Summa Kortfristiga placeringar		461 402461 402
Summa Omsättningstillgångar		2 743 2452 267 118
Summa Tillgångar		22 468 59222 229 090

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital	44 478	44 478
Medlemsinsatser	4 012 782	3 777 645
Fond för yttre underhåll		
Summa Bundet eget kapital	4 057 260	3 822 123
Fritt eget kapital	1 307 266	964 873
Balanserat resultat	504 676	577 530
Årets resultat		
Summa Fritt eget kapital	1 811 941	1 542 403
Summa Eget kapital	5 869 201	5 364 525

Skulder

Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 548 065	13 235 463
Summa Långfristiga skulder		13 548 065	13 235 463
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 451 599	3 081 445
Leverantörsskulder		76 250	49 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 490	7 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	511 986	490 464
Summa Kortfristiga skulder		3 051 326	3 629 102
Summa Skulder		16 599 391	16 864 565
Summa Eget kapital och skulder		22 468 592	22 229 090



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 076 348	1 079 904
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	556 101	477 608
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	556 101	477 608
Erhållen ränta	13 468	45 513
Erlagd ränta	-576 762	-543 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 069 155	1 059 919
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 313	-144 198
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	43 691	-164 565
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	53 004	-308 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 122 159	751 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-319 475	-575 552
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-319 475	-575 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-317 244	-317 244
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-317 244	-317 244
Årets kassaflöde	485 440	-141 640
Likvida medel vid årets början	1 653 396	1 795 036
Likvida medel vid årets slut	2 138 836	1 653 396



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	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

2025 | ÅRSREDOVISNING

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
<i>Bruttoomsättning</i>	3 074 712	3 014 304
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	579 937	385 877
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	6 600	14 700
Hyror garage och parkeringsplatser	51 215	259 404
Hyror förbrukningsbaserad	12 156	11 988
Hyror övrigt	19 015	9 148
Övriga primära intäkter	<u>3 743 635</u>	<u>3 695 421</u>
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	-1 800	-2 757
Hyresbortfall	<u>-1 800</u>	<u>-2 757</u>
<i>Summa</i>	<u>3 741 835</u>	<u>3 692 664</u>
<i>Summa Nettoomsättning</i>		

I årsavgiften ingår kabel-tv och bredband.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>	13 170	0
Övriga sekundära intäkter	<u>13 170</u>	<u>0</u>
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>		

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4 Driftskostnader		
<i>Driftskostnader</i>	-140 927	-131 865
Fastighetsskötsel och förvaltning	-52 641	-60 013
Snö och halk-bekämpning	-121 188	-62 023
Reparationer	-28 863	-143 240
Planerat underhåll	-10 288	0
Försäkringsskador	-79 754	-72 947
El	-543 411	-574 618
Uppvärmning	-136 686	-135 741
Vatten	-87 600	-94 373
Sophämtning	-158 215	-150 681
Fastighetsförsäkring	-156 623	-156 608
Kabel-TV och bredband	-302 042	-300 554
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-4 344	0
Övriga driftkostnader	<u>-1 822 582</u>	<u>-1 882 662</u>
<i>Summa Driftskostnader</i>		

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-12 348
	Administrationskostnader	-55 014	-44 403
	Extern revision	-16 950	-14 725
	Medlemsavgifter	-20 500	-20 500
	Föreningsverksamhet	-10 037	-6 793
	Övriga förvaltningskostnader	-2 054	-3 711
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-104 554	-102 480
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-101 500	-72 498
	Revisionsarvode	-8 300	-7 600
	Övriga arvoden	-45 500	-37 950
	Sociala avgifter	-40 120	-29 930
	Övriga personalkostnader	0	-2 032
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-195 420	-150 010
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-536 847	-464 772
	Avskrivning på markanläggning	-19 253	-12 835
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-556 101	-477 608
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 259	25 846
	Ränteintäkter placeringar	0	18 848
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	9 209	819
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 468	45 513

2025 | ÅRSREDOVISNING

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-585 310	-546 412
	Övriga räntekostnader	169	-1 475
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-585 141	-547 887

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 973 686	21 190 336
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 330 000	3 330 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	192 532	0
	Årets investeringar	319 475	2 975 882
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	27 815 693	27 496 218
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 534 246	-7 056 638
	Årets avskrivningar	-556 101	-477 608
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-8 090 346	-7 534 246
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 725 347	19 961 972
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 967 000	31 558 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	575 000	626 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 953 000	10 796 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	96 000	66 000
	<i>Summa</i>	43 591 000	43 046 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	19 150 000	19 150 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 150 000	19 150 000

Består av både småhus och hyrehus.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	129 964	129 964
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>129 964</u>	<u>129 964</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-129 964	-129 964
	Summa Akkumulerade avskrivningar	<u>-129 964</u>	<u>-129 964</u>
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	2 400 330
	Årets investeringar	0	575 552
	Omklassificering till byggnad	0	-2 975 882
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 677 433	1 191 993
	Övriga fordringar	136 699	142 154
	Summa Övriga fordringar	<u>1 814 132</u>	<u>1 334 147</u>
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	461 402	461 402
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	<u>461 402</u>	<u>461 402</u>

2025 ÅRSREDOVISNING

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,52%	2028-03-01	2 174 691	40 336
Stadshypotek AB	4,10%	2028-12-01	2 325 000	45 000
Stadshypotek AB	4,00%	2029-03-01	1 534 931	40 128
Stadshypotek AB	4,00%	2029-03-01	1 461 150	38 200
Stadshypotek AB	3,31%	2030-03-01	2 764 201	53 244
Stadshypotek AB	4,00%	2027-06-30	3 565 000	60 000
Stadshypotek AB	1,93%	2026-03-01	2 174 691	40 336
			15 999 664	317 244

Långfristig del	13 548 065
Nästa års amortering av långfristig skuld	276 908
Lån som ska konverteras inom ett år	2 174 691
Kortfristig del	2 451 599
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	317 244
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 268 976
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,68%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder		
Källskatt	4 101	6 514
Övriga kortfristiga skulder	7 389	1 010
Summa Övriga skulder	11 490	7 524

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	288 301	284 774
Upplupna räntekostnader	79 727	71 348
Övriga upplupna kostnader	143 958	134 342
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 986	490 464

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-05.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogsbacken i Sala, org.nr. 716454-6488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogsbacken i Sala 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, 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 Brf Skogsbacken i Sala 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Stenberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Skogsbacken i Sala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Söderlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:28:48



Anna Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 21:16:57



Joakim Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 20:44:52



Maria Thorsell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:30:09



Anna Gelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:01:29



Jessica Silversten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:33:23



Eva Stenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:37:32



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 20:42:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Skogsbacken i Sala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Stenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 18:41:42



Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 20:42:38



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.