



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Staren i Vänersborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Staren i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0679 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hönan 2	1955-06-10	1956
Staren 7	1952-08-23	1953 och 1954
Staren 8	1954-02-17	1955

#### Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	322
23	förråd	244
33	garageplatser	654
167	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 192
39	p-platser	0
<b>Totalt 267 objekt</b>		<b>10 412</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 78 st 2 rok, 33 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Leif Hallberg	Ledamot	2020-06-24
Kerstin Webrell	Ordförande	2025-05-26
Birgitta Eklund	Ledamot	2023-06-12
Maria Svensson	Ledamot	2021-06-23
Karin Carlsson	Ledamot	2017-01-01
Syleme Batusha	Ledamot	2025-05-26
Fredrik Linnarsson	Ledamot	2022-06-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Carlsson, Leif Hallberg och Kerstin Webrell.

Firman tecknas två i förening av Leif Hallberg, Maria Svensson, Karin Carlsson och Kerstin Webrell.

Revisorer har varit: Stefan Larsson med Birgitta Strömstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Hallberg (sammankallande) och Johan Berg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den.

## Ekonomi

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026.

Efter avsättning till yttre fond med 1 127 000 kr och beräknat lyft från yttre fonden med 170 000 kr, så blir det ett beräknat resultat med 1 300 000 kr.

Nästa låneomsättning sker först under år 2027.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990 talet	Bytt fönster. Bytt stammar till badrum.
2000-2003	Renovering och inglasning av balkonger.
2009-2011	Radonmätning gjord. Installation av fiber. Renovering av stammar i källare. Rensning av imkanaler.
2012-2013	Filmning och plastning av avloppsrör. Sanering av dagvattenavlopp. Gårdsarbeten gällande: Asfaltering, plattläggning, cykelställ, ombyggnad av mur, nya uteplatser, nya sophus.
2014-2018	Kulvertarbeten / stamventiler. Nya termostater på elementen. Målning av trapphus. Nytt låssystem.
2019-2020	Asfalt och justeringsarbeten. Ombyggnad av föreningslokal och vv-kontor.
2021	Lagning av stödmur samt plantering.
2022-2023	Takrenovering är gjord.
2023	Omfattande renovering för våra handukstorkar är gjord. Många komponenter behövde bytas.
2024	Upphandling för byte till nya entrépartier med ny dörrautomatik är klar. Även branddörrar från trapphusen till källarna kommer att sättas in. Utföres 2025. Reparation av stödmurar vi garage 4,5,6 och 11,12,13 gjordes klart. Även stensättning och asfaltering.

Under räkenskapsåret 2025 har följande skett:

- Byte av entrépartier och källardörrar har slutbesiktigats. Viss justering skall ske av HSB bygg.
- Fortsatt planering för installation av laddstolpar för elbilar, tillsammans med planering för ny sopsortering som träder i kraft 2027.
- Målning av hussocklar och källarfönster har utförts och slutbesiktigats.
- Mossborttagning på asfalt och betongområden (kommer fortsättningsvis ingå i det löpande underhållet).
- Kullerstensbeläggningar har restaurerats med betonggrus.
- Torktumlare på Marierovägen 16 är utbytt.
- Genomgång av nytt avtal, 2026, gällande städ och fastighetsskötsel har genomförts.
- För medlemmar har vi genomfört en städ- och grillträff under våren och en grillträff och glöggkväll under höstterminen.
- Ytterligare en bäddsoffa är inköpt till kvarterslokalen för att öka övernattningsmöjligheter. Inventarier till lokalens kök har setts över och kompletteringar införskaffats.
- Medlemsbrev med nyheter delas ut fyra gånger per år.
- Container finns tillgänglig för medlemmar att kasta grovsopor i två gånger per år.

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

**Fortsatt översyn av fasader mm enl. underhållsplan. Byggnation för källsortering skall vara klar till 2027.  
Laddstolpar och fler parkeringsplatser planeras och genomförs under år 2026.**

Årtal	Åtgärd
2026 - 2027	Fortsatt översyn av fasader mm enl. underhållsplan. Byggnation för källsortering skall vara klar till 2027. Laddstolpar och fler parkeringsplatser planeras och genomförs under år 2026.
2028-2029	Fortsatta åtgärder enligt underhållsplan.

## Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195 och under året har det tillkommit 19 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	299	328	362	291	354
Skuldsättning, kr/kvm	1 744	1 797	1 978	2 054	2 154
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 929	1 988	2 047	2 126	2 229
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	268	252	230	226	220
Årsavgifter, kr/kvm	945	926	899	845	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	887	869	906	847	847
Nettoomsättning, tkr	9 007	8 829	8 586	8 061	8 062
Resultat efter finansiella poster, tkr	-557	2 498	-2 978	-2 977	2 467
Soliditet, %	23	24	16	24	31

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på byte av entrepartier som tas från underhållsfonden.

Föreningens kassaflöde är positivt med 8 679 088kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 299 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	214 055	0	0	214 055
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 589 790	0	-481 874	3 107 916
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 803 845</b>	<b>0</b>	<b>-481 874</b>	<b>3 321 971</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	46 940	2 498 359	481 874	3 027 173
Årets resultat, kr	2 498 359	-2 498 359	-556 691	-556 691
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 545 299</b>	<b>0</b>	<b>-74 817</b>	<b>2 470 482</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 349 144</b>	<b>0</b>	<b>-556 691</b>	<b>5 792 453</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 791 874 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	2 545 299
Årets resultat, kr	-556 691
Reservation till underhållsfond, kr	-2 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 791 874
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 470 482</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 470 482</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 006 632	8 829 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 935	1 331
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 019 567</b>	<b>8 830 618</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 266 988	-5 122 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 281	-155 224
Personalkostnader	Not 6	-149 092	-101 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-800 165	-800 165
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 393 527</b>	<b>-6 179 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-373 960</b>	<b>2 650 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137 277	155 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 009	-308 174
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-182 731</b>	<b>-152 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-556 691</b>	<b>2 498 359</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-556 691</b>	<b>2 498 359</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-556 691</b>	<b>2 498 359</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	16 197 493	16 997 659
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>16 197 493</b>	<b>16 997 659</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>16 197 993</b>	<b>16 998 159</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 849	21 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 228 333	2 247 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	305 039	295 526
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 550 221</b>	<b>2 563 678</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 500 000	6 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>6 500 000</b>	<b>6 500 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	726	2 818
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>726</b>	<b>2 818</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>9 050 947</b>	<b>9 066 496</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>25 248 940</b>	<b>26 064 655</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	214 055	214 055
Fond för yttre underhåll	3 107 916	3 589 790
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 321 971</b>	<b>3 803 845</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 027 173	46 940
Årets resultat	-556 691	2 498 359
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 470 481</b>	<b>2 545 299</b>

### Summa Eget kapital

**5 792 452** **6 349 143**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 194 538	17 734 538
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>17 194 538</b>	<b>17 734 538</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		540 000	540 000
Leverantörsskulder		413 857	274 484
Skatteskulder		-8 797	21 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	160 749	145 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 156 141	999 646
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 261 950</b>	<b>1 980 973</b>

### Summa Skulder

**19 456 488** **19 715 511**

### Summa Eget kapital och skulder

**25 248 940** **26 064 655**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-373 960	2 650 889
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	800 165	800 165
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>800 165</b>	<b>800 165</b>
Erhållen ränta	137 277	155 644
Erlagd ränta	-299 740	-308 909
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>263 743</b>	<b>3 297 789</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 066	-49 018
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	260 708	134 629
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>255 642</b>	<b>85 612</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>519 385</b>	<b>3 383 401</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-540 000	-540 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-540 000</b>	<b>-540 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-20 615</b>	<b>2 843 401</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 699 703</b>	<b>5 856 302</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 679 088</b>	<b>8 699 703</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Återstående livslängd på fastigheten är 23 år

**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	4346 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 möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 685 300	8 515 536
	Hyror lokaler	116 543	121 171
	Hyror garage och parkeringsplatser	166 896	163 599
	Hyror övrigt	32 990	25 486
	Övriga primära intäkter	10 017	4 665
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 011 746</b>	<b>8 830 457</b>
	Hysesbortfall	-5 114	-1 170
	<i>Summa</i>	<b>-5 114</b>	<b>-1 170</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 006 632</b>	<b>8 829 287</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	12 935	1 331
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>12 935</b>	<b>1 331</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 367 491	-1 317 913
	Snö och halk-bekämpning	-15 661	-12 105
	Reparationer	-440 856	-294 050
	Planerat underhåll	-2 791 874	-38 390
	El	-183 231	-162 967
	Uppvärmning	-1 904 470	-1 839 182
	Vatten	-640 940	-562 186
	Sophämtning	-129 412	-107 897
	Fastighetsförsäkring	-168 900	-155 206
	Kabel-TV och bredband	-363 220	-363 268
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-260 933	-269 313
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-8 266 988</b>	<b>-5 122 477</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-31 464	-25 656
	Extern revision	-21 625	-21 000
	Konsultkostnader	-11 441	0
	Medlemsavgifter	-82 348	-80 221
	Föreningsverksamhet	-7 978	-9 362
	Övriga förvaltningskostnader	-22 425	-18 986
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-177 281</b>	<b>-155 224</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 900	-64 700
	Revisionsarvode	-4 500	-3 500
	Övriga arvoden	-45 751	-11 250
	Sociala avgifter	-31 941	-20 912
	Övriga personalkostnader	0	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-149 092</b>	<b>-101 862</b>
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	-800 165	-800 165
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-800 165</b>	<b>-800 165</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 911 472	42 911 472
	Ingående anskaffningsvärde mark	211 155	211 155
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>43 122 627</b>	<b>43 122 627</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 124 968	-25 324 803
	Årets avskrivningar	-800 165	-800 165
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-26 925 134</b>	<b>-26 124 968</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>16 197 493</b>	<b>16 997 659</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	65 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	675 000	503 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 400 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	581 000	424 000
	<i>Summa</i>	<b>84 656 000</b>	<b>89 127 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 500 000	32 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>32 500 000</b>	<b>32 500 000</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 178 362	2 196 885
	Övriga fordringar	49 971	50 169
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>2 228 333</b>	<b>2 247 054</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 305 039 295 526

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter* **305 039** **295 526****Not 12 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB 6 500 000 6 500 000

*Summa Övriga kortfristiga placeringar* **6 500 000** **6 500 000****Not 13 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Kassa 726 2 818

*Summa Kassa och bank* **726** **2 818****Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	1,32%	2030-11-14	5 052 439	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,13%	2027-10-25	3 360 000	120 000
SBAB	2,22%	2032-02-11	3 290 624	100 000
SBAB	1,83%	2031-10-15	1 086 475	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,94%	2029-04-25	4 945 000	180 000
			<b>17 734 538</b>	<b>540 000</b>

Långfristig del 17 194 538

Nästa års amortering av långfristig skuld 540 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Kortfristig del 540 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 540 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 160 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 3 677 099

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,66%

Finns swap-avtal Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	26 883	14 778
	Inre fond	120 177	122 477
	Övriga kortfristiga skulder	13 689	7 958
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>160 749</b>	<b>145 213</b>
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	718 116	713 915
	Upplupna räntekostnader	41 273	21 004
	Övriga upplupna kostnader	396 752	264 727
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 156 141</b>	<b>999 646</b>

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Staren i Vänersborg, org.nr. 762500-0679

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Staren i Vänersborg 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 Staren i Vänersborg 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Larsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Staren i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Kerstin Webrell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 11:49:55



### Fredrik Linnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 17:57:57



### Maria Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:59:38



### Syleme Batusha

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 14:02:01



### Birgitta Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 14:07:21



### Karin Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 16:43:23



### Leif Hallberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 20:09:13



### Stefan Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 09:13:59



### Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:26:18



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Staren i Vänersborg signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

### Stefan Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-01 kl. 11:53:14



### Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:26:02



# 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.