



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Släggan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 728000-0998 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Släggan 3	1964-07-01	1971
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
149	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 154
7	förråd	39
1	lokaler (hyresrätt)	12
72	garageplatser	950
52	p-platser	0
Totalt 281 objekt		11 155

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 74 st 2 rok, 57 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Melanie Dahlberg	Ordförande	2023-08-10	
Thomas Rutberg	Ledamot	2024-07-19	
Daria Tatarowicz	Ledamot	2022-06-29	2026-02-17
Mikael Eriksson	Ledamot	2024-07-19	
Caroline Nilsson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-05-02	
Nejra Gazap	Ledamot	2024-07-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Melanie Dahlberg, Mikael Eriksson samt Thomas Rutberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Rutberg, Mikael Eriksson och Melanie Dahlberg.

Revisorer har varit: Jonas Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emil Gustafsson (sammankallande) och Ekrem Schic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Färdigställt Stambyte, låsbyte samt översyn av ventilation och ny el i lägenheterna
2020	Renovering av övernattningsrum
2021	Färdigställt uppdatering av utemiljö, asfaltering samt omläggning av avloppsrör
2023	Nya energimätare
2024	Takinspektion
2025	Färdigställt fönsterbyte av samtliga fönster och balkongdörrar
2025	Uppdaterat samlingslokal med nya bord och stolar samt nytt porslin och köksutrustning
2025	Utökad miljöinventering inför eventuell PCB-sanering i mark

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

- Eventuellt takbyte
- Eventuellt uppdatering av trapphus (nya entrédörrar, ommålning av trapphus, byte av armaturer, nya lägenhetsdörrar).

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 20 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	347	363	329	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 090	3 360	3 480	3 584	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 494	3 360	3 480	3 584	0
Räntekänslighet, %	5	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	243	239	188	179	0
Årsavgifter, kr/kvm	929	859	808	639	626
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	95	92	0
Nettoomsättning, tkr	9 883	9 164	8 716	7 890	7 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	681	1 343	1 698	1 637	-1 207
Soliditet, %	32	35	35	0	0

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	812 000	0	0	812 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 145 312	0	-17 151	10 128 161
S:a bundet eget kapital, kr	10 957 312	0	-17 151	10 940 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 616 796	1 343 065	17 151	10 977 011
Årets resultat, kr	1 343 065	-1 343 065	680 575	680 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 959 861	0	697 726	11 657 586
S:a eget kapital, kr	21 917 173	0	680 575	22 597 747

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 132 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 151 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	10 959 860
Årets resultat, kr	680 575
Reservation till underhållsfond, kr	-132 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 151
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 657 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 657 586

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 1	9 883 327	9 164 063
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		9 883 327	9 164 063
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 2	-4 532 324	-4 250 473
Underhåll enligt plan		-164 357	-447 439
Övriga externa kostnader	Not 3	-905 623	-731 495
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-337 687	-241 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 244 466	-1 749 930
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 184 457	-7 420 525
RÖRELSERESULTAT		1 698 870	1 743 539
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 985	167 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 154	-567 860
Övriga finansiella poster		-2 125	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 018 294	-400 474
ÅRETS RESULTAT		680 575	1 343 065

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	68 263 672	50 580 080
Inventarier och installationer	Not 7	162 110	308 723
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	5 120 265
Summa materiella anläggningstillgångar		68 425 782	56 009 068
Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel i HSB Mellersta Götaland ek.för.		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		68 426 282	56 009 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-271	2 866
Avräkningskonto HSB		1 802 712	2 730 799
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	95 893	326 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	455 188	573 177
Summa kortfristiga fordringar		2 353 522	3 633 505
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 895 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 895 000
Kassa och bank			
Swedbank		508 140	477 838
Summa kassa och bank		508 140	477 838
Summa omsättningstillgångar		2 861 662	6 006 343
SUMMA TILLGÅNGAR		71 287 944	62 015 911

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		812 000	812 000
Fond för yttre underhåll		10 128 161	10 145 312
<i>Summa bundet eget kapital</i>		10 940 161	10 957 312
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 977 011	9 616 796
Årets resultat		680 575	1 343 065
<i>Summa fritt eget kapital</i>		11 657 586	10 959 860
Summa eget kapital		22 597 747	21 917 172
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	34 447 500	25 240 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		34 447 500	25 240 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 180 000	9 050 000
Medlemmarnas inre fond		1 231 286	1 328 724
Leverantörsskulder		475 042	3 221 388
Aktuell skatteskuld		28 659	14 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	204 223	166 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 123 487	1 076 995
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		14 242 697	14 858 739
Summa skulder		48 690 197	40 098 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 287 944	62 015 911

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 698 870	1 743 539
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 244 466	1 749 930
Utrangering fönster	-331 872	0
	3 611 464	3 493 469
Erhållen ränta	9 985	167 386
Erlagd ränta	-1 007 282	-569 170
Övriga poster	-2 125	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 612 041	3 091 685
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	351 896	-297 485
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 764 914	2 372 342
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	199 023	5 166 542
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-14 329 308	-5 068 964
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-14 329 308	-5 068 964
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	11 337 500	-1 050 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	11 337 500	-1 050 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 792 785	-952 422
Likvida medel vid årets början	5 103 637	6 056 059
Likvida medel vid årets slut	2 310 852	5 103 637
	-2 792 785	-952 422

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	2 568 tkr
Föregående år	2 568 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 1 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	7 937 796	7 216 644
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-5
Årsavgift el	460 758	0
Årsavgift värme	819 996	0
Årsavgift vatten	214 577	0
Hysesintäkt lokaler	3 173	-276
Hysesintäkt garage och bilplatser	339 460	334 800
Hysesintäkt övrigt	900	7 930
Konsumtionsavgift vatten	0	160 758
Konsumtionsavgift el	7 833	581 605
Konsumtionsavgift värme	0	810 133
Övriga intäkter i verksamheten	4 311	4 751
Intäkt andrahandsupplåtelse	9 942	9 452
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	26 687	23 735
Övriga fakturerade kostnader	350	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	57 544	14 536
	9 883 327	9 164 063
Not 2 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-107 731	-139 753
El	-878 004	-664 057
Uppvärmning	-1 273 206	-1 229 369
Vatten	-560 068	-547 487
Renhållning	-202 808	-203 025
TV, bredband, iptelefoni	-62 873	-53 984
Förvaltningskostnader	-929 081	-939 497
Försäkringar	-167 080	-153 938
Fastighetsskatt	-256 876	-242 870
Övriga driftskostnader	-94 598	-76 494
	-4 532 324	-4 250 473
Not 3 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-19 200	-17 125
Övriga förvaltningskostnader	-814 135	-635 232
Kontorsutrustning och -material	-2 572	-6 160
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 795	-14 016
Förbrukningsinventarier	0	-8 762
Medlemsavgifter HSB	-65 921	-50 200
	-905 623	-731 495
Not 4 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-160 750	-123 998
Vicevärdarvode	-36 500	-22 500
Övriga arvoden	-55 400	-25 200
Övriga personalkostnader	0	-11 451
Revisionsarvode	-10 000	-3 000
Sociala avgifter	-75 037	-55 039
	-337 687	-241 188
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 863 115	-1 368 579
Markanläggningar	-234 738	-234 738
Installationer och inventarier	-146 613	-146 613
	-2 244 466	-1 749 930

2025-12-31

2024-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2070

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 867 820	55 867 820
Årets investering byggnader	19 449 573	0
Ingående anskaffningsvärde mark	540 000	540 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	11 736 910	11 736 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 594 303	68 144 730

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 625 698	-15 257 119
Årets utrangering byggnad	331 872	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 863 115	-1 368 579
Ingående avskrivningar markanläggningar	-938 952	-704 214
Årets avskrivningar markanläggningar	-234 738	-234 738
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 330 631	-17 564 650

Utgående redovisat värde

68 263 672

50 580 080

Redovisade värden byggnader

57 160 452

39 242 122

Redovisade värden mark

540 000

540 000

Redovisade värden markanläggningar

10 563 220

10 797 958

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		81 000 000	22 800 000	103 800 000	94 400 000
		81 000 000	22 800 000	103 800 000	94 400 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning	46 790 000	43 700 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	46 790 000	43 700 000

Not 7 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 139 206	1 139 206
Utgående anskaffningsvärden	1 139 206	1 139 206
Ingående avskrivningar	-830 483	-683 870
Årets avskrivningar	-146 613	-146 613
Utgående avskrivningar	-977 096	-830 483

Utgående redovisat värde

162 110

308 723

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 120 265	51 301
Årets Investering	0	5 068 964
Omklassificering till Byggnader och mark	-5 120 265	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	5 120 265

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	95 893	135 009
Övriga kortfristiga fordringar	0	191 654
	95 893	326 663

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455 188	573 177
	455 188	573 177

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-01-08	0	1 500 000
Placering HSB 3 mån	3,00%	2025-04-04	0	395 000
			0	1 895 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Nästa års amortering	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Länsförsäkringar Hypotek AB	8 000 000	1,93%	2026-02-28	8 000 000	
SBAB (SCBC)	110 000	1,34%	2030-08-15	6 895 000	
SBAB (SCBC)	220 000	1,22%	2030-08-15	5 745 000	
SBAB (SCBC)	60 000	2,76%	2027-01-12	2 400 000	
Swedbank Hypotek AB	2 200 000	2,06%	2026-08-25	2 200 000	
Swedbank Hypotek AB	220 000	1,76%	2029-12-20	2 200 000	
Swedbank Hypotek AB	220 000	1,55%	2027-12-22	5 800 000	
Swedbank Hypotek AB	75 000	3,22%	2028-01-25	5 943 750	
Swedbank Hypotek AB	75 000	3,52%	2029-02-23	6 443 750	
				45 627 500	11 180 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 34 447 500

Nästa års amortering av långfristig skuld	980 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 200 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	11 180 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,14%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 800 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	39 627 500
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	150 712	166 978
Personalens källskatt	24 750	0
Arbetsgivaravgifter	23 588	0
Övriga kortfristiga skulder	5 173	0
	204 223	166 978

	2025-12-31	2024-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	85 187	39 382
Förutbetalda årsavgifter och hyror	754 301	720 511
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 998	317 102
	<u>1 123 487</u>	<u>1 076 995</u>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-15
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Värnamo

Caroline Nilsson	Melanie Dahlberg	Mikael Eriksson
Nejra Gazap	Thomas Rutberg	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Carlsson	Laila Pedersen
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo, org.nr. 728000-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värnamo

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Carlsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Melanie Dahlberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:19:16



Mikael Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:51:37



Caroline Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:23:17



Nejra Gazap

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:38:50



Thomas Rutberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:19:46



Jonas Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:57:35



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:58:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonas Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:58:38



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:58:15



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.