



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Vaxbönan i Skara

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vaxbönan i Skara med säte i Skara org.nr. 716410-5418 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Skara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skara Skaraberg 2:8	1989-10-16	1990 och 1991

#### 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 <sup>2</sup>
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 463
1	lokal (upplåtna med bostadsrätt, men hyrs ut till Skara Kommun)	162
<b>Totalt 39 objekt</b>		<b>3 625</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 13 st 3 rok, 8 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Energideklaration är senast utförd år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet är senast gjord år 2025.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jennie Andreasson	Ordförande
Karl-Johan Ahlström	Sekreterare
Sofia Blomquist	Ledamot, HSB
Magnus Granli	Ledamot
Lina Olander	Ledamot
Daniel Ammervik	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennie Andreasson, Magnus Granli och Daniel Ammervik.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl Ahlström, Jennie Andreasson, Magnus Granli och Lina Olander.

Revisorer har varit: Freddie Wendin med Lena Brodin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annelie Fasth (sammankallande) och Maria Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Magnus Granli har varit vicevärd.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-05-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-04-01 med 2%. En höjning av årsavgiften med 2,5% per 2026-04-01 är också registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-29.

Under räkenskapsåret har det varit fokus på måleri och byte av rötskadad panel. Flera entrétak har renoverats under året. Det har även bytts dörrar till det gemensamma soprummet och förråden. Soprummet har en ståldörr enligt lagkrav och de andra vanliga förråds dörrar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Fasadmålning inkl visst panelbyte
2019	Utbyte garageportar
2022	Rensning av ventilationskanaler
2023	Utbyte av värmeanläggningar
2024	Fasadarbeten inför målningstreprenad
2024	Dräneringsarbeten
2025	Fasadmålning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av fasader färdigställs
2026-2030	Återställande av lekplats
2026-2030	Besiktning av tak

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Det är 45 st medlemmar som bor, övriga medlem är HSB Norra Götaland.

Vaxbönsnytt skapas och delas som tidigare ut i föreningen.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	411	381	396	363	358
Skuldsättning, kr/kvm	3 144	3 226	3 307	3 389	3 451
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 144	3 226	3 307	3 389	3 451
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	3	4	2	2	2
Årsavgifter, kr/kvm	590	576	552	532	522
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	680	664	630	599	586
Nettoomsättning, tkr	2 446	2 389	2 281	2 168	2 126
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 031	37	-1 570	976	4 417
Soliditet, %	53	54	54	56	54

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att fasaderna underhållits under räkenskapsåret. Föreningens kassaflöde 2025 från den löpande verksamheten blir p.g.a. fasadunderhållet också negativt med 369 169 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 411 kr/m<sup>2</sup>. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om mindre årliga höjningar av årsavgifterna. 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	5 063 990	0	0	5 063 990
Underhållsfond, kr	8 095 568	0	-1 194 637	6 900 931
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 159 558</b>	<b>0</b>	<b>-1 194 637</b>	<b>11 964 921</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 053 639	36 864	1 194 637	3 285 140
Årets resultat, kr	36 864	-36 864	-1 031 305	-1 031 305
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 090 503</b>	<b>0</b>	<b>163 332</b>	<b>2 253 835</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 250 061</b>	<b>0</b>	<b>-1 031 305</b>	<b>14 218 756</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 540 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 734 637 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	2 090 503
Årets resultat, kr	-1 031 305
Reservation till underhållsfond, kr	-540 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 734 637
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 253 835</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 253 835</b>
------------------------------------	------------------

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 1 031 305 kr
Reservering till fond för yttre underhåll	- 540 000 kr
<u>Ianspråktagande av fond för yttre underhåll</u>	<u>1 734 637 kr</u>
<b>Resultat efter fondförändring (överföring till balanserat resultat)</b>	<b>163 332 kr</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	2 446 116	2 389 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 579	16 312
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 464 695</b>	<b>2 405 591</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 231 275	-1 117 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 686	-57 435
Personalkostnader	Not 6	-109 529	-109 238
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-785 408	-785 408
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 206 898</b>	<b>-2 069 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-742 203</b>	<b>335 959</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 586	149 673
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 688	-448 769
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-289 102</b>	<b>-299 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 031 305</b>	<b>36 864</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 031 305</b>	<b>36 864</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 031 305</b>	<b>36 864</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	21 035 107	21 820 515
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>21 035 107</b>	<b>21 820 515</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>21 035 607</b>	<b>21 821 015</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 470	4 290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	520 836	1 185 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	92 173	105 372
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>614 479</b>	<b>1 294 911</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 150	1 145
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 150</b>	<b>1 145</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 615 629</b>	<b>6 296 057</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>26 651 236</b>	<b>28 117 072</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 063 990	5 063 990
Fond för yttre underhåll	6 900 931	8 095 568
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>11 964 921</b>	<b>13 159 558</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 285 140	2 053 639
Årets resultat	-1 031 305	36 864
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 253 834</b>	<b>2 090 503</b>

### Summa Eget kapital

**14 218 756 15 250 061**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 756 658	7 748 869
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 756 658</b>	<b>7 748 869</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 640 819	3 944 160
Leverantörsskulder		187 937	340 916
Skatteskulder		10 283	10 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	573 328	552 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	263 456	270 164
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 675 823</b>	<b>5 118 142</b>

### Summa Skulder

**12 432 481 12 867 011**

### Summa Eget kapital och skulder

**26 651 236 28 117 072**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-742 203	335 959
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	785 408	785 408
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>785 408</b>	<b>785 408</b>
Erhållen ränta	82 142	149 673
Erlagd ränta	-402 268	-435 954
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-276 921</b>	<b>835 087</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	36 150	32 578
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-128 398	252 181
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-92 248</b>	<b>284 759</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-369 169</b>	<b>1 119 846</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-295 552	-295 552
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-295 552</b>	<b>-295 552</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-664 721</b>	<b>824 294</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 168 246</b>	<b>5 343 952</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 503 524</b>	<b>6 168 246</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-100 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 593 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). Här blir nyckeltalet för vår förening väldigt lågt då nästan all förbrukning debiteras direkt till respektive bostadsrättshavare.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta (boyta). Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet inkluderar kollektiv tv-anslutning men inte el, värme och vatten som debiteras respektive boende direkt.

**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	2 042 772	1 993 239
	Årsavgifter lokaler	283 962	277 076
	Hyror lokaler	187 182	186 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	7 200	7 200
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 521 116</b>	<b>2 464 279</b>
	Avsatt till inre fond	-75 000	-75 000
	<i>Summa</i>	<b>-75 000</b>	<b>-75 000</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 446 116</b>	<b>2 389 279</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	7 580	4 763
	Övriga sekundära intäkter	10 999	11 549
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>18 579</b>	<b>16 312</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-140 640	-139 421
	Snö och halk-bekämpning	-31 679	-48 859
	Reparationer	-40 392	-54 693
	Planerat underhåll	-1 734 637	-558 746
	Försäkringsskador	0	-42 684
	El	-12 191	-13 396
	Sophämtning	-23 120	-13 700
	Fastighetsförsäkring	-60 160	-57 569
	Kabel-TV och bredband	-20 081	-20 108
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-168 375	-168 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 231 275</b>	<b>-1 117 551</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier	-1 200	-4 422
	Juridiska kostnader	-17 763	0
	Extern revision	-18 000	-17 875
	Konsultkostnader	-6 138	0
	Medlemsavgifter	-23 084	-22 493
	Föreningsverksamhet	-13 585	-9 446
	Övriga förvaltningskostnader	-917	-3 198
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-80 686</b>	<b>-57 435</b>

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-44 980	-44 994
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-7 300	-9 450
	Vicevärdsarvode	-27 000	-27 000
	Sociala avgifter	-24 499	-25 794
	Övriga personalkostnader	-3 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-109 529</b>	<b>-109 238</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-785 408	-785 408
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-785 408</b>	<b>-785 408</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 116 059	34 116 059
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 142 790	1 142 790
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 258 849</b>	<b>35 258 849</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 438 334	-6 652 926
	Årets avskrivningar	-785 408	-785 408
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 223 742</b>	<b>-7 438 334</b>
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-6 000 000	-6 000 000
	<b>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>-6 000 000</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 035 107</b>	<b>21 820 515</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 351 000	16 351 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 099 000	6 099 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>22 450 000</b>	<b>22 450 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 312 000	32 312 000
	Varav i eget förvar	-9 463 000	-9 463 000
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>22 849 000</b>	<b>22 849 000</b>
Not 9	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	502 374	1 167 100
	Skattekonto	18 462	18 149
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>520 836</b>	<b>1 185 249</b>

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

Förutbetald försäkring	64 973	60 160
Upplupna ränteintäkter	20 444	39 611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 756	5 601
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>92 173</b>	<b>105 372</b>

**Not 12 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Sparbanken Skaraborg	1 150	1 145
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 150</b>	<b>1 145</b>

**Not 13 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>
Sparbanken Skaraborg	2,95%	2026-01-30	3 648 608	60 000
Sparbanken Skaraborg	4,64%	2026-02-01	3 874 435	117 776
Sparbanken Skaraborg	1,95%	2027-02-01	3 874 434	117 776
			<b>11 397 477</b>	<b>295 552</b>

Långfristig del	3 756 658
Nästa års amortering av långfristig skuld	117 776
Lån som ska konverteras inom ett år	7 523 043
Kortfristig del	7 640 819
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	295 552
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 182 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt och arbetsgivaravgifter	48 880	42 532
Inre fond	524 448	510 087
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>573 328</b>	<b>552 619</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	183 493	164 600
	Upplupna räntekostnader	62 809	73 389
	Övriga upplupna kostnader	17 154	32 175
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>263 456</b>	<b>270 164</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 beslutat 2026-03-24.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vaxbönan i Skara, org.nr. 716410-5418

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vaxbönan i Skara för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vaxbönan i Skara för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

Skara

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Freddie Wendin  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

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

**Jennie Andreasson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:49:14



**Karl Ahlström**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:44:05



**Daniel Mersh**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:47:09



**Lina Olander**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:47:40



**Sofia Blomquist**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:58:48



**Magnus Granli**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:09:46



**Freddie Wendin**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:27:24



**Emil Persson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:05:52



## Revisionsberättelse 2025

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

**Freddie Wendin**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:25:34



**Emil Persson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:05:16



# 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.