



Årsredovisning 2025

HSB Brf Slätten i Vara

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Slätten i Vara med säte i Vara org.nr 768400-0644 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 12	1957-09-12	1958

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. 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
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 355
5	lokaler (hyresrätt)	244
1	föreningslokal	30
13	garageplatser	210
18	p-platser	0
Totalt 96 objekt		3 839

En av bostadsrättslägenheterna, en etta om ca 20 kvm, är i föreningens ägo och hyrs idag ut som hyreslägenhet.

Föreningens lägenheter fördelas på:

1 rokv 6 st
1 rok 12 st
2 rok 28 st
3 rok 12 st
3,5 rok 1 st

Husen är uppförda på adresserna Allégatan 8-18 i Vara.

2A

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcus Ahlberg	Ordförande
Birgitta Boman	Ledamot
Anne-Mari Helgeson	Ledamot
Linus Larsson	Ledamot
Felix Mossberg	Ledamot
Jörgen Nyman	Ledamot
Mikael Blixt	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Ahlberg, Birgitta Boman och Anne-Mari Helgeson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Ahlberg, Birgitta Boman, Anne-Mari Helgeson och Jonas Birgersson.

Revisorer har varit: Martin Svensson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vid föreningsstämman utsågs styrelsen att utgöra valberedning fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Vicevärd: Jonas Birgersson från Tråvads Rör AB har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att i en andra och slutlig läsning anta nya stadgar (Normalstadgar för HSB bostadsrättsförening med anpassning för vattenarmatur).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3 % per 2025-01-01. Inför 2026 beslutade styrelsen om oförändrad årsavgift.

Tack vare god likviditet i föreningen kunde man under året slutamortera ett av föreningens lån och därmed minska skulden med 1 500 000 kr.

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 2025-05-09.

Årets underhållsåtgärder:

Under året har inga större underhållsåtgärder gjorts. Bland kostnadsförda reparationer finns bland annat byte av några blandare i kök och badrum samt filmning och spårning av dag- och avloppsledningar i C-huset pga tidigare översvämningar vid kraftigt skyfall. Föreningen har även satt upp nät mellan balkongtak och takstolar för att förhindra att duvor bygger bon.

ZA

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Stambyte
2005	Byte av fönster och dörrar
2011	Nya balkonger
2013	Takombyggnad
2019	Relining av bottenstammar
2022-2023	Byte av utvändigt VA, dränering av huskroppar samt markarbeten

Energideklaration är utförd och godkänd under år 2019.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2027	Byte av styr- och reglercentral samt värmeinjustering
2028	Elstambyte
2028	Nya led-armaturer i källare

Tecknade avtal:

- HSB Norra Götaland, administrativ förvaltning
- Sparlösa Trädgårdstjänst, fastighetsskötsel och lokalvård
- Skaraborgs Byggstyrning AB, underhållsplaner
- BestEl, elleverans
- Telia, TV- och bredband
- Säkerhetstjänst i Väst AB, störningsjour, lås- och bokningssystem

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 15 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70, varav 69 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	275	258	196	213	190
Skuldsättning, kr/kvm	3 043	3 547	3 638	3 702	2 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 483	4 059	4 163	4 236	2 820
Räntekänslighet, %	4	4	5	6	4
Energikostnad, kr/kvm	177	168	157	144	145
Årsavgifter, kr/kvm	964	936	828	753	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	869	841	748	686	660
Nettoomsättning, tkr	3 328	3 223	2 857	2 609	2 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	420	251	208	369	307
Soliditet, %	33	28	27	25	32

Förklaring av ovan nyckeltal finns i not 1.

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	98 055	0	0	98 055
Underhållsfond, kr	4 993 706	0	326 000	5 319 706
S:a bundet eget kapital, kr	5 091 761	0	326 000	5 417 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	333 136	251 293	-326 000	258 429
Årets resultat, kr	251 293	-251 293	420 282	420 282
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	584 429	0	94 282	678 711
S:a eget kapital, kr	5 676 190	0	420 282	6 096 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 326 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	584 429
Årets resultat, kr	420 282
Reservation till underhållsfond, kr	-326 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	678 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	678 711

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	420 282
Avsättning till underhållsfond	-326 000
<u>Disposition ur underhållsfond</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring	94 282

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

Resultaträkning

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

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 328 022	3 222 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 308	3 963
Summa Rörelseintäkter		3 334 330	3 226 804

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 676 216	-1 688 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 513	-162 170
Personalkostnader	Not 6	-51 357	-74 450
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-635 740	-635 740
Summa Rörelsekostnader		-2 528 825	-2 560 898

Rörelseresultat

805 505	665 906
---------	---------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 184	52 544
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-414 406	-467 156
Summa Finansiella poster		-385 222	-414 612

Resultat efter finansiella poster

420 282	251 293
---------	---------

Resultat före skatt

420 282	251 293
---------	---------

Årets resultat

420 282	251 293
---------	---------

JA

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 932 877	17 568 617
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 932 877	17 568 617
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 056	2 056
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 056	2 056
Summa Anläggningstillgångar		16 934 933	17 570 673

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 410	1 433
Aktuell skattefordran		31 844	40 701
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	680 105	659 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	94 280	92 978
Summa Kortfristiga fordringar		810 639	794 701
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	850 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		850 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		366	366
Summa Kassa och bank		366	366
Summa Omsättningstillgångar		1 661 005	2 795 067
Summa Tillgångar		18 595 938	20 365 741

24

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	98 055	98 055
Fond för yttre underhåll	5 319 706	4 993 706
Summa Bundet eget kapital	5 417 761	5 091 761

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	258 429	333 136
Årets resultat	420 282	251 293
Summa Fritt eget kapital	678 712	584 429

Summa Eget kapital

6 096 473 **5 676 190**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 922 500	7 097 459
Summa Långfristiga skulder		7 922 500	7 097 459

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 761 439	6 521 176
Leverantörsskulder		62 070	312 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	311 831	315 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	441 625	442 886
Summa Kortfristiga skulder		4 576 965	7 592 091

Summa Skulder

12 499 465 **14 689 550**

Summa Eget kapital och skulder

18 595 938 **20 365 741**

Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	805 505	665 906
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	635 740	635 740
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

635 740	635 740
----------------	----------------

Erhållen ränta	34 971	50 882
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-416 209	-468 169
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 060 006	884 359
------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 132	15 948
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-253 586	245 980
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-238 454	261 928
-----------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

821 552	1 146 286
----------------	------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 934 696	-347 196
--	------------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 934 696	-347 196
-------------------	-----------------

Årets kassaflöde

-1 113 144	799 090
-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

2 641 215	1 842 125
------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

1 528 072	2 641 215
------------------	------------------

JA

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: 15-100 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 40 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	0 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	3 234 492	3 140 100
	Hyror bostäder	34 176	33 180
	Hyror lokaler	65 796	63 876
	Hyror garage och parkeringsplatser	76 860	73 848
	Övriga primära intäkter	6 902	1 436
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 418 226	3 312 440
	Avgiftsbortfall	-29 136	-28 284
	Hysesbortfall	-31 068	-31 316
	Avsatt till inre fond	-30 000	-30 000
	<i>Summa</i>	-90 204	-89 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 328 022	3 222 841

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	6 308	3 963
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 308	3 963

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-462 362	-454 298
	Reparationer	-96 907	-85 383
	Planerat underhåll	0	-102 147
	El	-69 387	-63 306
	Uppvärmning	-442 702	-427 803
	Vatten	-169 091	-155 263
	Sophämtning	-77 849	-74 928
	Fastighetsförsäkring	-50 065	-47 909
	Kabel-TV och bredband	-185 946	-185 993
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 150	-63 293
	Övriga driftkostnader	-49 757	-28 215
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 676 216	-1 688 538

*I fastighetsskötsel och förvaltning ingår även serviceavtal och administrativ förvaltning

JA

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier, varuinköp och kontorsmaterial	-4 261	-2 546
Juridiska kostnader	-12 025	-33 198
Extern revision	-13 625	-19 000
Konsultkostnader/Externa tjänster	-14 100	-615
Vicevärdsarvode	-82 500	-72 875
Medlemsavgifter	-32 344	-31 513
Föreningsverksamhet	-2 875	-1 623
Övriga förvaltningskostnader	-3 783	-800
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 513	-162 170

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Medelantalet anställda

0 0

Personalkostnader

Arvode styrelse	-33 500	-55 000
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Övriga arvoden	-2 700	0
Sociala avgifter	-10 157	-14 450
<i>Summa Personalkostnader</i>	-51 357	-74 450

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-449 619	-449 619
Avskrivning på markanläggning	-186 121	-186 121
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-635 740	-635 740

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	913	688
Ränteintäkter placeringar	27 526	50 642
Övriga ränteintäkter och liknande poster	745	1 214
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 184	52 544

27.1

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-414 242	-467 150
Övriga räntekostnader	-164	-6
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-414 406	-467 156

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 362 041	18 362 041
Ingående anskaffningsvärde mark	61 510	61 510
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 444 836	7 444 836
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	25 868 387	25 868 387

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 299 770	-7 664 030
Årets avskrivningar	-635 740	-635 740
Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 935 510	-8 299 770
Utgående redovisat värde	16 932 877	17 568 617

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 400 000	15 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	255 000	266 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 800 000	4 611 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	23 455 000	20 477 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 346 625	14 346 625
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	14 346 625	14 346 625

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
Andel i Vara Elförening	400	400
Bostadsrätt i egen brf	1 156	1 156
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 056	2 056

JA

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

677 706

640 849

Skattekonto

2 399

18 740

Summa Övriga fordringar

680 105

659 589

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

54 071

50 065

Upplupna ränteintäkter

1 299

7 086

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 910

35 827

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94 280

92 978

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

850 000

2 000 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

850 000

2 000 000

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,08%	2026-03-02	1 028 500	34 000
Stadshypotek AB	3,23%	2027-09-30	1 337 980	95 480
Stadshypotek AB	3,47%	2029-06-01	2 220 000	40 000
Stadshypotek AB	3,73%	2028-06-30	2 200 000	200 000
Stadshypotek AB	3,98%	2027-06-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	1,25%	2026-01-30	2 397 459	27 716
			11 683 939	397 196

Långfristig del

7 922 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

335 480

Lån som ska konverteras inom ett år

3 425 959

Kortfristig del

3 761 439

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

397 196

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 588 784

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,11%

Finns swap-avtal

Nej

JA

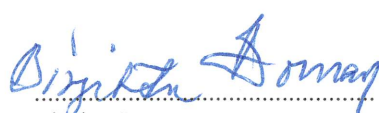
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	303 399	307 492
	Övriga kortfristiga skulder	8 432	8 304
	<i>Summa Övriga skulder</i>	311 831	315 796

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	256 343	259 337
	Upplupna räntekostnader	7 547	9 350
	Övriga upplupna kostnader	177 735	174 199
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	441 625	442 886

Årsredovisningen är upprättad 2026-05-05.

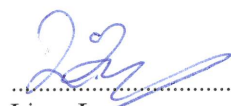
Vara 5 / 5 2026


.....
Marcus Ahlberg


.....
Birgitta Boman


.....
Anne-Mari Helgesson


.....
Felix Mossberg


.....
Linus Larsson


.....
Jörgen Nyman


.....
Mikael Blixt

Våra revisionsberättelser har lämnats

5 / 5 2026

22 / 5 2026


.....
Martin Svensson
Revisor vald av föreningsstämman


.....
Jesper Andréasson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Slätten i Vara, org.nr. 768400-0644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Slätten i Vara för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Slätten i Vara för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 22 / 5 2026



Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slätten i Vara
Organisationsnummer 768400-0644

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Slätten i Vara för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vara den 5/5 2026

.....

Martin Svensson

Av föreningen vald revisor

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.