



Årsredovisning 2025

HSBs brf Sliparen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Sliparen i Sundsvall med säte i SUNDSVALL org.nr. 789200-2572 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kokaren 6	1968-02-21	1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	förråd	258
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 584
1	lokaler (hyresrätt)	30
98	p-platser	0
Totalt 241 objekt		7 872

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 75 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carl Söderlund	Ordförande
Per-Erik Richard Viström	Ledamot
Jörgen Viksten	Ledamot
Marie Malmström	Ledamot
Ana Sorokina	Ledamot
Evelina Byberg	Ledamot
Johan Gavelin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Erik Viström, Marie Malmström och Johan Gavelin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl Söderlund, Marie Malmström, Ana Sorokina och Evelina Byberg.

Revisorer har varit: Erik Åslund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Marie Panayioti (sammankallande) och Malene Mårtensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2025-09-29, varvid planen uppdaterades.

Föreningen ligger i tvist med en entreprenör avseende markarbeten sedan 2022. Belopp som tvisten gäller är 591 680 kr (inkl moms).

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls- eller investeringsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2018	Stambyte
2019	Energideklaration
2020	Dränering KV 2C&D samt KV 4 C&D, OVK-besiktning, nya parkeringsräcken och ny festlokal
2021	Ny lekpark, byte av stam- och radiatorventiler och ny styrelselokal
2022	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 2. Uppfräschning av utemiljön: nya grillplatser samt pergola, bänkar och bord. Ny samlingslokal.
2023	Renovering av carportar samt uppförande av nya carportar på KV 4.
2025	Asfaltering samt renovering av innergård på KV 2. Utbytt avloppsrör till huvudstam på KV 2.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Asfaltering KV 4 samt renovering av innergård
2026	Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar
2027	Målning trapphus och källare
2028	Målning balkong platta samt byte balkongräcken
2029	Underhåll fasadplåt

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	279	273	292	320	174
Skuldsättning, kr/kvm	5 293	4 745	4 867	5 028	4 701
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 493	4 979	5 107	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	252	256	220	208	222
Årsavgifter, kr/kvm	940	936	907	873	873
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	958	979	910	925	918
Nettoomsättning, tkr	7 545	7 545	7 241	7 288	7 234
Resultat efter finansiella poster, tkr	394	803	1 085	1 175	-143
Soliditet, %	31	32	31	29	29

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	620 300	0	0	620 300
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 619 983	0	38 324	6 658 307
S:a bundet eget kapital, kr	7 240 283	0	38 324	7 278 607
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 765 804	802 746	-38 324	11 530 225
Årets resultat, kr	802 746	-802 746	394 482	394 482
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 568 550	0	356 158	11 924 707
S:a eget kapital, kr	18 808 833	0	394 482	19 203 314

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 308 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 676 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	11 568 550
Årets resultat, kr	394 482
Reservation till underhållsfond, kr	-308 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 676
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 924 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 924 708
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 544 983	7 496 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	291 787
Summa Rörelseintäkter		7 544 983	7 788 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 406 386	-4 436 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 273	-342 216
Personalkostnader	Not 6	-209 523	-190 725
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 531 423	-1 373 705
Summa Rörelsekostnader		-6 410 605	-6 343 209
Rörelseresultat		1 134 378	1 445 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145 996	226 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-885 893	-868 579
Summa Finansiella poster		-739 896	-642 400
Resultat efter finansiella poster		394 482	802 746
Resultat före skatt		394 482	802 746
Årets resultat		394 482	802 746

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	53 573 651	48 977 586
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	6 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 580 401	48 977 586
Summa Anläggningstillgångar		53 580 401	48 977 586

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 117	50 529
Aktuell skattefordran		0	1 528
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 090 871	1 261 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	430 114	424 942
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 522 102	1 738 037
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	6 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	5 394 428	1 209 887
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 394 428	1 209 887
Summa Omsättningstillgångar		8 916 529	8 947 924
Summa Tillgångar		62 496 931	57 925 510

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	620 300	620 300
Fond för yttre underhåll	6 658 307	6 619 983
Summa Bundet eget kapital	7 278 607	7 240 283

Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	11 530 225	10 765 804
Årets resultat	394 482	802 746
Summa Fritt eget kapital	11 924 707	11 568 550

Summa Eget kapital	19 203 314	18 808 832
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1318 900 000	21 796 000
Summa Långfristiga skulder	18 900 000	21 796 000

Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 762 624	15 966 942
Leverantörsskulder	667 323	340 653
Skatteskulder	Not 1440 452	4 482
Övriga kortfristiga skulder	Not 1578 946	81 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16844 272	926 923
Summa Kortfristiga skulder	24 393 616	17 320 678

Summa Skulder	43 293 616	39 116 678
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	62 496 931	57 925 510
--------------------------------	------------	------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 134 378	1 445 145
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 531 423	1 373 705
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 531 423	1 373 705
Erhållen ränta	163 464	170 911
Erlagd ränta	-906 010	-861 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 923 255	2 128 293
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 591	43 889
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	297 374	-96 064
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	308 965	-52 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 232 220	2 076 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 134 238	-175 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 134 238	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 899 682	-965 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 899 682	-965 000
Årets kassaflöde	-2 336	936 117
Likvida medel vid årets början	8 445 148	7 509 031
Likvida medel vid årets slut	8 442 813	8 445 148

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

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:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	1 617 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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 816 852	6 816 852
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	312 617	280 799
	Hyror lokaler	8 520	8 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	291 000	290 990
	Hyror övrigt	96 036	96 036
	Övriga primära intäkter	56 449	49 576
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 581 474	7 542 773
	Avgiftsbortfall	0	-11
	Hysesbortfall	-36 491	-46 195
	<i>Summa</i>	-36 491	-46 206
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 544 983	7 496 567

I årsavgiften ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	243 487
	Övriga sekundära intäkter	0	48 300
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	291 787

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-833 984	-849 920
	Snö och halk-bekämpning	-96 897	-147 600
	Reparationer	-261 800	-249 595
	Planerat underhåll	-269 676	0
	Försäkringsskador	-40 524	-402 739
	El	-485 597	-545 502
	Uppvärmning	-893 938	-956 011
	Vatten	-607 770	-531 980
	Sophämtning	-363 238	-222 890
	Fastighetsförsäkring	-116 378	-111 169
	Kabel-TV och bredband	-205 876	-227 901
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-226 330	-184 350
	Övriga driftkostnader	-4 379	-6 907
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 406 386	-4 436 563
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 539	0
	Administrationskostnader	-54 274	-45 303
	Extern revision	-17 500	-18 500
	Konsultkostnader	-90 384	-211 827
	Medlemsavgifter	-44 000	-44 000
	Föreningsverksamhet	0	-10 736
	Övriga förvaltningskostnader	-55 576	-11 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-263 273	-342 216
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 250	-116 350
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-31 000	-20 000
	Löner och övriga ersättningar	-5 586	-7 142
	Sociala avgifter	-42 687	-40 233
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 523	-190 725

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	-1 224 077	-1 224 077
Avskrivning på markanläggning	-307 346	-149 628
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 531 423	-1 373 705

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 625 179	57 625 179
Ingående anskaffningsvärde mark	812 000	812 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 589 573	4 414 573
Dagvattenledning och utemiljö etapp 2	6 127 488	175 000
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	69 154 240	63 026 752

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 049 166	-12 675 461
Årets avskrivningar	-1 531 423	-1 373 705
Summa Ackumulerade avskrivningar	-15 580 589	-14 049 166
Utgående redovisat värde	53 573 651	48 977 586

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 945 000	735 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	72 545 000	59 735 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 913 000	40 392 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	41 913 000	40 392 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Lägenhetsdörrar	6 750	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	6 750	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 048 385	1 235 261
	Övriga fordringar	42 486	25 777
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 090 871	1 261 038
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	37 800	55 268
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 314	369 674
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	430 114	424 942
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	9 392	9 370
	SBAB	5 346 013	1 183 331
	Handelsbanken	39 023	17 186
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 394 428	1 209 887

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,95%	2026-03-05	5 000 000	0
Stadshypotek	2,71%	2026-03-01	1 680 000	0
Stadshypotek	2,74%	2027-03-01	6 000 000	0
Stadshypotek	2,84%	2026-09-01	1 750 000	0
Stadshypotek	2,84%	2027-09-01	1 750 000	0
Stadshypotek	2,87%	2028-09-01	1 575 000	0
Stadshypotek	3,55%	2026-03-02	1 311 624	0
Stadshypotek	3,95%	2026-04-30	1 021 000	700 000
Stadshypotek	2,66%	2027-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek	1,60%	2027-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek	1,51%	2026-03-01	3 800 000	0
Stadshypotek	1,10%	2026-09-01	1 650 000	0
Stadshypotek	1,54%	2028-06-01	3 925 000	150 000
Stadshypotek	2,30%	2026-12-30	6 400 000	56 250
			41 662 624	906 250

Långfristig del	18 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 612 624
Kortfristig del	22 762 624
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	906 250
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 146 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,37%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	40 452	4 482
<i>Summa Skatteskulder</i>	40 452	4 482

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	969	0
Inre fond	76 863	80 424
Övriga kortfristiga skulder	1 114	1 254
<i>Summa Övriga skulder</i>	78 946	81 678

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	602 869	589 138
	Upplupna räntekostnader	37 460	57 577
	Övriga upplupna kostnader	203 943	280 208
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	844 272	926 923

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningen är daterad 2026-03 -24.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sliparen i Sundsvall, org.nr. 789200-2572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sliparen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Sliparen i Sundsvall 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Åslund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSBs brf Sliparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl Söderlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:12:16



Ana Sorokina

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:31:50



Jörgen Viksten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:20:35



Evelina Byberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:38:39



Marie Malmström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:45:29



Johan Gavelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 19:25:06



Per-Erik Richard Viström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:33:46



Erik Gustav Åslund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:44:37



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:28:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSBs brf Sliparen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Gustav Åslund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:30:40



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:28:19



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.