



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

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. 2025-12-31.

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 rok 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.

R

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Ahlberg, Felix Jansson Mossberg, Linus Larsson samt Martin Svensson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marcus Ahlberg, Birgitta Boman och Jonas Birgersson.

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

Styrelsen har under året utgjort valberedning, då ingen fanns att välja föreningsstämman.

Vicevärd: Jonas Birgersson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att i en första läsning anta nya stadgar (Normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening med anpassning för vattenarmatur). För beslut om ändring av stadgarna krävs att beslut fattas med viss majoritet på två på varandra följande stämmor, och de nya stadgarna blir gällande först när de registrerats hos Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 13% fr.o.m. 2024-01-01. I samband med styrelsens budgetarbete för 2025 beslutades att höja årsavgiften med 3 % fr.om. 2025-01-01.

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 sommaren 2024.

Årets underhållsåtgärder:

En större spricka i fasaden på baksidan av B-huset samt några mindre sprickor i anslutning till fönster har åtgärdats. Därutöver har andra sedvanliga reparationer utförts, i huvudsak på värmesystemet.



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
2025	Nya led-armaturer i källare
2027	Målning av trapphus och källare
2028	Elstambyte

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 10 bostadsrätter överlåts, varav ett tillträde sker 2025.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68, varav 67 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	258	196	213	190	242
Skuldsättning, kr/kvm	3 547	3 638	3 702	2 454	2 529
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 059	4 163	4 236	2 820	2 893
Räntekänslighet, %	4	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	168	157	144	145	133
Årsavgifter, kr/kvm	936	828	753	714	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	841	748	686	660	641
Nettoomsättning, tkr	3 223	2 857	2 609	2 487	2 438
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	208	369	307	505
Soliditet, %	28	27	25	32	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Yta för garage och föreningslokal har i år lagts till i beräkningen. För bättre jämförbarhet mellan åren har samtliga av nyckeltalen ovan beräknats utifrån samma yta och beräkningsmodell, och kan därmed skilja från nyckeltalen i tidigare årsredovisningar.

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

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

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

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

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

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

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).

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	98 055	0	0	98 055
Underhållsfond, kr	4 775 853	0	217 853	4 993 706
S:a bundet eget kapital, kr	4 873 908	0	217 853	5 091 761
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	342 600	208 389	-217 853	333 136
Årets resultat, kr	208 389	-208 389	251 293	251 293
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	550 989	0	33 440	584 429
S:a eget kapital, kr	5 424 897	0	251 293	5 676 190

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 147 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	550 989
Årets resultat, kr	251 293
Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 147
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	584 429

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	584 429
------------------------------------	----------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	251 293
Avsättning till underhållsfond	-320 000
<u>Disposition underhållsfond</u>	<u>102 147</u>
Resultat efter fondförändring	33 440

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

K

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 222 841	2 856 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 963	13 346
Summa Rörelseintäkter		3 226 804	2 870 010

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 688 538	-1 485 186
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 170	-141 773
Personalkostnader	Not 6	-74 450	-79 003
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-635 740	-542 680
Summa Rörelsekostnader		-2 560 898	-2 248 641

Rörelseresultat

665 906

621 369

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52 544	27 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-467 156	-440 718
Summa Finansiella poster		-414 612	-412 980

Resultat efter finansiella poster

251 293

208 389

Resultat före skatt

251 293

208 389

Årets resultat

251 293

208 389

R

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	17 568 617 18 204 357
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 568 617 18 204 357
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 056 2 056
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 056 2 056
Summa Anläggningstillgångar		17 570 673 18 206 413

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 433 0
Aktuell skattefordran		40 701 40 701
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	659 589 628 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 978 90 365
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		794 701 759 897
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 000 000 1 250 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000 1 250 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		366 366
<i>Summa Kassa och bank</i>		366 366
Summa Omsättningstillgångar		2 795 067 2 010 263
Summa Tillgångar		20 365 741 20 216 677

R

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

98 055

98 055

Fond för yttre underhåll

4 993 706

4 775 853

Summa Bundet eget kapital

5 091 761

4 873 908

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

333 136

342 600

Årets resultat

251 293

208 389

Summa Fritt eget kapital

584 429

550 989

Summa Eget kapital

5 676 190

5 424 897

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

7 097 459

10 156 135

Summa Långfristiga skulder

7 097 459

10 156 135

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

6 521 176

3 809 696

Leverantörsskulder

312 234

94 720

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

315 796

290 314

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

442 886

440 915

Summa Kortfristiga skulder

7 592 091

4 635 645

Summa Skulder

14 689 550

14 791 780

Summa Eget kapital och skulder

20 365 741

20 216 677

✍

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	665 906	621 369
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	635 740	542 680
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	635 740	542 680
Erhållen ränta	50 882	22 314
Erlagd ränta	-468 169	-441 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	884 359	745 291
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	15 948	-27 258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	245 980	-346 294
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	261 928	-373 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 146 286	371 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-808 154
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-808 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-347 196	-247 196
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-347 196	-247 196
Årets kassaflöde	799 090	-683 611
Likvida medel vid årets början	1 842 125	2 525 736
Likvida medel vid årets slut	2 641 215	1 842 125

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 140 100	2 778 864
	Hyror bostäder	33 180	29 364
	Hyror lokaler	63 876	56 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	73 848	50 540
	Övriga primära intäkter	1 436	6 938
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 312 440	2 922 250
	Avgiftsbortfall	-28 284	-25 032
	Hyresbortfall	-31 316	-10 555
	Avsatt till inre fond	-30 000	-30 000
	<i>Summa</i>	-89 600	-65 587
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 222 841	2 856 664
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	3 963	3 596
	Övriga sekundära intäkter	0	9 750
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 963	13 346
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-313 869	-289 686
	Reparationer	-85 383	-73 990
	Planerat underhåll	-102 147	0
	El	-63 306	-57 815
	Uppvärmning	-427 803	-406 777
	Vatten	-155 263	-139 898
	Sophämtning	-74 928	-89 616
	Fastighetsförsäkring	-47 909	-43 954
	Kabel-TV och bredband	-185 993	-185 968
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-63 293	-63 293
	Förvaltningsavtalskostnader	-140 429	-134 189
	Övriga driftkostnader	-28 215	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 688 538	-1 485 186

h

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Kontorsmaterial och trycksaker	-2 546	-787
	Juridiska kostnader	-33 198	-98
	Extern revision	-19 000	-18 500
	Vicevärdssarvode	-72 875	-85 250
	Medlemsavgifter	-31 513	-30 117
	Föreningsverksamhet	-1 623	-776
	Övriga förvaltningskostnader	-1 415	-6 245
	Summa Övriga externa kostnader	-162 170	-141 773
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 000	-39 500
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	0	-21 600
	Sociala avgifter	-14 450	-17 903
	Summa Personalkostnader	-74 450	-79 003
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-449 619	-449 619
	Avskrivning på markanläggning	-186 121	-93 060
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-635 740	-542 680
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	688	1 195
	Ränteintäkter placeringar	50 642	25 229
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 214	1 314
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 544	27 738
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-467 150	-440 528
	Övriga räntekostnader	-6	-190
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-467 156	-440 718

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 362 041	18 362 041
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 510	61 510
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 444 836	0
	Årets investeringar	0	7 444 836
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	25 868 387	25 868 387
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 664 030	-7 121 350
	Årets avskrivningar	-635 740	-542 680
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 299 770	-7 664 030
	Utgående redovisat värde	17 568 617	18 204 357
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	266 000	266 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 611 000	4 611 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	20 477 000	20 477 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	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
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	640 849	591 759
	Övriga fordringar	18 740	37 072
	Summa Övriga fordringar	659 589	628 831

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	50 065	47 909
Upplupna ränteintäkter	7 086	5 424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 827	37 032
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 978	90 365

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	2 000 000	1 250 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 000 000	1 250 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,25%	2025-07-30	1 537 500	50 000
Stadshypotek AB	1,25%	2026-01-30	2 425 175	27 716
Stadshypotek AB	3,98%	2027-06-30	2 500 000	0
Stadshypotek AB	4,65%	2025-06-01	2 260 000	40 000
Stadshypotek AB	5,09%	2025-09-30	1 433 460	95 480
Stadshypotek AB	3,73%	2028-06-30	2 400 000	200 000
Stadshypotek AB	3,15%	2025-12-01	1 062 500	34 000
			13 618 635	447 196

Långfristig del	7 097 459
Nästa års amortering av långfristig skuld	227 716
Lån som ska konverteras inom ett år	6 293 460
Kortfristig del	6 521 176
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	447 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 788 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,30%
Finns swap-avtal	Nej

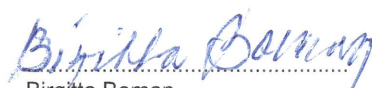
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

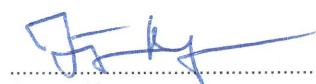
Inre fond	307 492	290 204
Övriga kortfristiga skulder	8 304	110
Summa Övriga skulder	315 796	290 314

R

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	259 337	251 989
	Upplupna räntekostnader	9 350	10 363
	Övriga upplupna kostnader	174 199	178 563
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	442 886	440 915

Vara 29/4 2025
.....
Marcus Ahlberg
.....
Birgitta Boman
.....
Anne-Mari Helgesson
.....
Felix Mossberg
.....
Linus Larsson
.....
Martin Svensson
.....
Mikael Blixt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 - 05 - 08


.....
Jörgen Nyman
Revisor vald av föreningsstämman
.....
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slätten i Vara för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 2024 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 från BoRevision 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 uppger, 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, 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 Brf Slätten i Vara för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

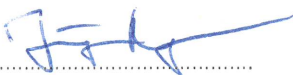
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Göteborg den 8 / 5 2025



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jörgen Nyman
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.