



Årsredovisning 2025

HSBs brf Släggan i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Släggan i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 716414-2403 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten och marken i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Släggan 2	1987-10-19	1951
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
16	lokaler (hyresrätt)	1 057
15	garageplatser	210
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 862
Totalt 62 objekt		3 129

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 17 st 2 rok, 8 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maritha Engblom	Ordförande
Leif Vidstedt	Ledamot
Kerstin Skarin	Ledamot
Anders Nordström	Ledamot
Håkan Jonsson	Ledamot
Madelene Heino Lundberg	Ledamot
Isac Ahlander	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maritha Engblom, Leif Vidstedt och Kerstin Skarin.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Vidstedt, Anders Nordström (HSB), Maritha Engblom och Håkan Jonsson.

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

Valberedning har varit: Gun Pettersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7,2%.

En förändring av årsavgiften med +2,3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-02.
Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-05-14.

På påskdagen gräddade styrelsen våfflor ute på gården, det fanns mycket gott bl.a. hemkokt hjortron- och jordgubbsylt, kaffe, påskgodis mm.

I maj deltog några styrelseledamöter på en utbildningskväll med räddningstjänsten på brandstationen, mycket bra information.

I juni var det gofika i Smedjan (föreningslokalen) och i september var det invigning av den nya grillplatsen, det grillades marshmallows och korv med många tillbehör och en familj bjöd på baklava och arabiskt kaffe. Supertrevlig kväll, mycket folk och en vacker solnedgång.

Styrelsen har deltagit i några HSB-webb utbildningar: Budgetverktyget, SBA och Förebygga ekonomisk brottslighet.

I november, tisdag före 1:a advent, hade vi vår traditionella glöggafton, se bilder på föreningens Facebook.

Christinas Hälsa & Balans (som finns i vårt hus) erbjöd oss rabatter på sina behandlingar.

Härnösands Golv & Kakel erbjöd oss rabatter på vissa varor, bl.a. all färg.

Under de 4 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2022	Postboxar sattes in i alla trapphus. En tvättmaskin gick sönder och ersattes med en ny. Ett kyl/frys-skåp i hyresgästernas gemensamma lunchrum gick sönder och ersattes med ett nytt. Ny LED-belysning i sopboden. Ett trasigt avloppsrör i källaren har bytts ut. Hyreslokal renoverades inför en ny hyresgäst. OVK utfördes i samtliga lokaler.
2023	Sockel lagades och målades. Material köptes in för renovering av hyreslokal, ny hyresgäst. Ny gästparkering iordningställdes för ny hyresgäst. En häck togs bort och ersattes med ny. Två dräneringsdiken grävdes om. Soprummet målades. Nya brandvarnare har satts upp i de gemensamma kontorsutrymmena. Det fel som upptäcktes vid takbesiktningen har åtgärdats. Ett trasigt avloppsrör i källaren har relinats. OVK och injustering har utförts i samtliga lägenheter.
2024	Byte av alla 33 lägenhetsdörrar till DALOC S33, säkerhetsdörr RC3. Rensning av ventilationskanaler (sotning) i samtliga lägenheter har utförts. Åtgärdat 3 st äldre vattenskador i det gamla pannrummet. En grillplats har iordningstänkts. Arbetet med att skruva fast fasadskivorna har påbörjats. Arbetet med rökluften från det gamla kylrummet har påbörjats. Fortsatt arbeta med skyddsrumms förrådet.
2025	Arbetet med att skruva fast fasadskivorna har slutförts. Arbetet med rökluften från det gamla kylrummet har slutförts. Alla avloppsledningar och bottenplattan har spolats, filmats och inventerats. OVK utfördes i samtliga lokaler. Fortsatt arbete med skyddsrumms förrådet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 4 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Åtgärda tre akuta punkter som upptäcktes vid spolingen av avloppsledningarna. Renovera ett fönster i källare. Byte av cirkulationspump för vatten. Ev. byta trapphus belysning till LED-armaturer. Ev. förbättra belysningen på parkeringarna genom högre stolpar.
2027	Relining av samtliga avloppsrör i fastigheten. Ev. målning av alla trapphus.
2028	OVK ska göras i samtliga lokaler. Rensning av ventilationskanaler (sotning) ska göras i samtliga lägenheter.
2029	OVK ska göras i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	129	209	210	208
Skuldsättning, kr/kvm	2 236	2 369	2 489	2 796	2 925
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 760	3 981	4 184	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	219	210	189	202	212
Årsavgifter, kr/kvm	1 155	1 133	1 093	642	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	80	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	914	846	818	827	806
Nettoomsättning, tkr	2 861	2 647	2 558	2 414	2 351
Resultat efter finansiella poster, tkr	-13	-163	1 686	101	191
Soliditet, %	42	41	41	32	30

Upplysningar vid förlust

Årets resultat är -12 840 kr och efter avsättning till underhållsfonden - 107 840 kr. Kassaflödet är under 2025 negativt och beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna 2026 med 2,3 %.

År 2025 höjdes årsavgifterna med 7,2 %.

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	2 802 002	0	0	2 802 002
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 213 792	0	-65 792	1 148 001
S:a bundet eget kapital, kr	4 015 794	0	-65 792	3 950 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 644 499	-163 146	65 792	1 547 145
Årets resultat, kr	-163 146	163 146	-12 840	-12 840
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 481 353	0	52 952	1 534 305
S:a eget kapital, kr	5 497 147	0	-12 840	5 484 308

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 792 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	1 481 353
Årets resultat, kr	-12 840
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 792
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 534 305

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 534 305

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 860 689	2 640 230
Övriga rörelseintäkter		0	7 110
Summa Rörelseintäkter		2 860 689	2 647 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 068 628	-1 977 763
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 716	-43 039
Personalkostnader	Not 5	-36 754	-30 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-468 828	-565 587
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-12
Summa Rörelsekostnader		-2 655 925	-2 616 580
Rörelseresultat		204 763	30 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 707	44 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 311	-238 076
Summa Finansiella poster		-217 604	-193 906
Resultat efter finansiella poster		-12 840	-163 146
Resultat före skatt		-12 840	-163 146
Årets resultat		-12 840	-163 146

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 087 421	11 556 248
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 087 421	11 556 248
Summa Anläggningstillgångar		11 087 421	11 556 248

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		351	3 892
Aktuell skattefordran		5 494	527
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	527 807	299 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	196 011	190 052
Summa Kortfristiga fordringar		729 663	494 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 110 319	1 290 763
Summa Kassa och bank		1 110 319	1 290 763
Summa Omsättningstillgångar		1 839 982	1 785 086
Summa Tillgångar		12 927 403	13 341 334

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 802 002	2 802 002
Fond för yttre underhåll	1 148 001	1 213 792
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 950 003	4 015 794
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 547 145	1 644 499
Årets resultat	-12 840	-163 146
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 534 305	1 481 353
Summa Eget kapital	5 484 307	5 497 148

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 625 844	4 346 133
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 625 844	4 346 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 371 250	3 065 961
Leverantörsskulder		20 274	30 834
Skatteskulder	Not 13	0	2 481
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	14 899	14 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	410 829	384 157
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 817 252	3 498 053
Summa Skulder		7 443 096	7 844 186
Summa Eget kapital och skulder		12 927 403	13 341 334



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	204 763	30 760
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	468 828	565 587
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	468 828	565 587
Erhållen ränta	20 707	44 170
Erlagd ränta	-245 637	-237 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	448 661	402 616
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-63 371	-46 167
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 235	-28 331
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-42 136	-74 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 526	328 119
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-449 363
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-449 363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-415 000	-375 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 000	-375 000
Årets kassaflöde	-8 474	-496 244
Likvida medel vid årets början	1 518 069	2 014 314
Likvida medel vid årets slut	1 509 595	1 518 069



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:	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	5 540 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 150 580	2 006 088
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	71 704	46 193
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	68 448	57 660
	Hyror lokaler	344 388	379 944
	Hyror garage och parkeringsplatser	115 200	115 380
	Hyror förbrukningsbaserad	1 996	0
	Hyror övrigt	103 144	50 464
	Övriga primära intäkter	16 453	506
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 871 913	2 656 235
	Avgiftsbortfall	-404	-6
	Hyresbortfall	-10 820	-15 999
	<i>Summa</i>	-11 224	-16 005
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 860 689	2 640 230

I årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-472 251	-491 865
	Snö och halk-bekämpning	-65 001	-110 277
	Reparationer	-403 865	-454 060
	Planerat underhåll	-160 792	0
	Försäkringsskador	-4 440	0
	El	-137 417	-146 731
	Uppvärmning	-384 055	-363 301
	Vatten	-162 279	-146 770
	Sophämtning	-76 438	-68 136
	Fastighetsförsäkring	-70 620	-61 300
	Kabel-TV och bredband	-71 690	-70 037
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-59 362	-64 329
	Övriga driftkostnader	-418	-957
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 068 628	-1 977 763

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-229	0
	Administrationskostnader	-19 290	-693
	Extern revision	-16 246	-16 721
	Medlemsavgifter	-17 300	-17 300
	Föreningsverksamhet	-2 559	-1 589
	Övriga förvaltningskostnader	-26 091	-6 737
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 716	-43 039
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-22 050	-18 900
	Revisionsarvode	-5 000	-4 000
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-7 276	-6 279
	Övriga personalkostnader	-1 428	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-36 754	-30 179
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-468 828	-565 587
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-468 828	-565 587
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-12
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-12

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 498 015	18 252 028
	Ingående anskaffningsvärde mark	500 000	500 000
	Årets investeringar	0	449 375
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-203 388
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 998 015	18 998 015
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 441 767	-7 079 556
	Årets avskrivningar	-468 828	-565 587
	Omklassificeringar	0	203 376
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 910 595	-7 441 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 087 421	11 556 248
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 165 000	2 342 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 014 000	2 203 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 167 000	1 030 000
	<i>Summa</i>	14 346 000	13 575 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	13 122 000	13 122 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 122 000	13 122 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	399 276	227 306
	Övriga fordringar	128 531	72 545
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	527 807	299 851
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 011	190 052
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	196 011	190 052

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

1 110 319

1 290 763

Summa Kassa och bank

1 110 319

1 290 763

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek 164-4251

3,45%

2028-12-01

2 344 711

120 000

Stadshypotek 164-4251

4,62%

2027-03-01

3 521 133

120 000

Stadshypotek 164-4251

3,25%

2026-09-01

825 000

60 000

Stadshypotek 164-4251

2,91%

2026-09-01

306 250

35 000

6 997 094

335 000

Långfristig del

5 625 844

Nästa års amortering av långfristig skuld

240 000

Lån som ska konverteras inom ett år

1 131 250

Kortfristig del

1 371 250

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

335 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 340 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

0

2 481

Summa Skatteskulder

0

2 481

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

Övriga skulder

Inre fond

9 284

9 284

Övriga kortfristiga skulder

5 615

5 336

Summa Övriga skulder

14 899

14 620

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	278 478	250 623
	Upplupna räntekostnader	15 790	23 116
	Övriga upplupna kostnader	116 561	110 418
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	410 829	384 157

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23.

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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Släggan i Härnösand, org.nr. 716414-2403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Släggan i Härnösand 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

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Ekdahl
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Maritha Engblom

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:32:06



Madelene Heino Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 16:58:03



Isac Ahlander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:34:39



Leif Vidstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 13:06:44



Håkan Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:33:34



Anders Nordström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:37:14



Kerstin Skarin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 18:36:04



Bo Ekdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:05:59



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 21:56:29



Revisionsberättelse 2025

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

Bo Ekdahl

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 09:08:14



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 21:53:58



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.