



Årsredovisning 2025

HSB Brf Järven i Vara

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Järven i Vara med säte i Vara org.nr 716410-4825 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vara kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 10	1989-02-03	1989

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 121
13	p-platser	0
8	carportar	0
Totalt 34 objekt		1 121

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 5 st 2 rok
- 4 st 3 rok
- 4 st 4 rok

Husen är uppförda på adresserna Kyrkogatan 3, Olas Gränd 9-15 samt Västergatan 10-16 i Vara.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sven-Göran Persson	Ordförande
Tomas Larsson	Ledamot
Åsa Lindahl	Ledamot
Ann-Charlotte Roos	Ledamot
Mikael Blixt	Ledamot, utsedd av HSB
Ludvig Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Larsson och Ludvig Johansson. Även Sven-Göran Persson står i tur att avgå från posten som ordförande, då denna väljs på ett år. Sven-Göran Persson valdes som ledamot på två år vid den senaste föreningsstämman och har således ett år kvar av mandatperioden, liksom Åsa Lindahl och Ann-Charlotte Roos.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Larsson, Åsa Lindahl, Sven-Göran Persson och Ann-Charlotte Roos.

Revisorer har varit: Britt-Marie Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Vid föreningsstämman valdes styrelsen till valberedning, då andra frivilliga saknades.

Vicevärd har varit: Ann-Charlotte Roos.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 8 medlemmar, som tillsammans utgjorde 5 röster (en röst per lägenhet).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % per 2025-01-01. I samband med budgetarbetet för 2026 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2026-01-01.

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 den 2025-05-06.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Fasadmålning/panelbyte på bostadshusen vid Västergatan 10-12 och 14-16, lägenhetsförråden vid Olas Gränd 9-11, 13-15 och Kyrkogatan 3 samt carport/förråd på Västergatan
- Den 13 oktober 2025 utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med godkänt resultat
- Byte av ytterbelysning på fasader har gjorts där behov funnits

Därutöver har löpande underhåll under året bestått av bland annat filterbyte på ventilationen, samt diverse mindre akut uppkomna reparationer.

Övrigt under året:

Styrelsen köpte in en ny dator med tillhörande officepaket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Fasadmålning/panelbyte Västergatan (bostadshus, carport och förråd) samt Olas Gränd och Kyrkogatan (lägenhetsförråd)
2019	Fasadmålning/panelbyte Olas Gränd och Kyrkogatan (bostadshus)
2019	Byte av ventilationsfläktar
2017	Asfaltering av "gångstigar" i området
2016	Anslutning Telia Fibernät

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av panel/målning Olas Gränd 9-11,13-15 och Kyrkogatan 3
- Kontroll stammar
- Kontroll tak
- Nästa OVK ska utföras i februari 2028 enl. gällande bestämmelser

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 6 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21, varav 20 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland. Medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt har en gemensam röst vid föreningsstämman.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	375	296	306	369	403
Skuldsättning, kr/kvm	4 135	4 236	4 257	5 230	5 580
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 135	4 236	4 257	5 230	5 580
Räntekänslighet, %	5	5	5	7	7
Energikostnad, kr/kvm	54	55	54	50	45
Årsavgifter, kr/kvm	894	851	811	772	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	92	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	916	873	882	793	793
Nettoomsättning, tkr	1 024	977	931	889	888
Resultat efter finansiella poster, tkr	-374	2 976	220	202	345
Soliditet, %	51	55	33	26	24

Förklaring av ovan nyckeltal finns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att bokförda kostnader för planerat underhåll överstiger ett årsgenomsnitt. Av samma anledning är kassaflödet från den löpande verksamheten negativt detta räkenskapsår. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 375 kr/m², vilket är en stigande trend och nära det sparandebehov som föreningens underhållsplan visar.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet ytterligare, har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % inför år 2026, och har därefter en prognos om att höja årsavgiften med ett par procentenheter per år. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer och kostnadsutvecklingen för kommande underhålls- och investeringsåtgärder. För att finansiera kommande större underhåll kan nyupplåning bli aktuellt om några år, vilket hänsyn har tagits till i styrelsens flerårsbudget.

Budget och prognos uppdateras årligen för att följa upp och säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	866 902	0	0	866 902
Underhållsfond, kr	1 565 684	0	-290 203	1 275 481
S:a bundet eget kapital, kr	2 432 586	0	-290 203	2 142 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-41 048	2 976 438	290 203	3 225 593
Årets resultat, kr	2 976 438	-2 976 438	-374 211	-374 211
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 935 390	0	-84 008	2 851 382
S:a eget kapital, kr	5 367 976	0	-374 211	4 993 765

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 383 000 kr samt ianspråktagande skett med 673 203 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 935 390
Årets resultat, kr	-374 211
Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	673 203
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 851 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 851 382

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-374 211
Avsättning till underhållsfond	-383 000
<u>Disposition ur underhållsfond</u>	<u>673 203</u>
Resultat efter fondförändring	-84 008

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 023 551	976 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 739	1 721
Summa Rörelseintäkter		1 026 290	978 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 060 308	-499 730
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 028	-60 220
Personalkostnader	Not 6	-37 402	-36 975
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-121 722	2 811 903
Summa Rörelsekostnader		-1 258 460	2 214 978
Rörelseresultat		-232 170	3 193 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 381	15 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-148 422	-232 000
Summa Finansiella poster		-142 041	-216 917
Resultat efter finansiella poster		-374 211	2 976 438
Resultat före skatt		-374 211	2 976 438
Årets resultat		-374 211	2 976 438

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	9 195 558	9 317 280
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		9 195 558	9 317 280

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

9 196 058 **9 317 780**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	540 769	357 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	41 253	26 099
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		582 022	383 290

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 260	705
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 260	705

Summa Omsättningstillgångar

583 282 **983 995**

Summa Tillgångar

9 779 340 **10 301 775**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	866 902	866 902
Fond för yttre underhåll	1 275 481	1 565 684
Summa Bundet eget kapital	2 142 383	2 432 586

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 225 593	-41 048
Årets resultat	-374 211	2 976 438
Summa Fritt eget kapital	2 851 382	2 935 390

Summa Eget kapital

4 993 765 **5 367 976**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 029 650	3 105 400
Summa Långfristiga skulder		3 029 650	3 105 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 605 600	1 643 600
Leverantörsskulder		29 877	42 441
Skatteskulder		2 502	1 280
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 254	2 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	115 692	138 879
Summa Kortfristiga skulder		1 755 925	1 828 399

Summa Skulder

4 785 575 **4 933 799**

Summa Eget kapital och skulder

9 779 340 **10 301 775**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-232 170	3 193 355
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar och återförda nedskrivningar	121 722	-2 811 903
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	121 722	-2 811 903
Erhållen ränta	8 581	12 883
Erlagd ränta	-197 335	-221 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-299 202	172 350
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 579	3 201
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	14 440	31 800
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 139	35 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-300 342	207 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-113 750	-23 337
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 750	-23 337
Årets kassaflöde	-414 092	184 014
Likvida medel vid årets början	954 782	770 768
Likvida medel vid årets slut	540 690	954 782

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 110 år

Mark skrivs inte av.

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 2 408 216 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

**I Brf Järven faktureras varje bostadsrätt enskilt för uppvärmning av bostaden.*

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

**I årsavgiften ingår ej uppvärmning*

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 andelstalsfördelat	1 001 880	954 216
	Hyror carportar och parkeringsplatser	35 640	35 640
	Öresavrundning	1	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 037 521	989 856
	Hysesbortfall	-13 970	-13 200
	<i>Summa</i>	-13 970	-13 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 023 551	976 656

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring Länsförsäkringar	2 739	1 721
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 739	1 721

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning*	-192 011	-185 991
	Snö och halk-bekämpning	-17 187	-5 313
	Reparationer	-26 451	-33 370
	Planerat underhåll	-673 203	-94 187
	Försäkringsskador	0	-43 832
	El	-21 627	-20 781
	Vatten	-38 437	-40 892
	Sophämtning	-37 910	-23 958
	Fastighetsförsäkring	-21 743	-20 807
	TV och streaming	-9 327	-9 409
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 412	-21 190
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 060 308	-499 730

*I fastighetsskötsel och förvaltning ingår även serviceavtal och administrativ förvaltning.

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	-7 613	-885
	Administrationskostnader	-2 722	-2 875
	Extern revision	-13 250	-11 250
	Konsultkostnader	-1 953	-28 813
	Medlemsavgifter	-11 046	-10 767
	Föreningsverksamhet	-1 584	-3 921
	Övriga förvaltningskostnader	-860	-1 709
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 028	-60 220

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-18 899	-16 601
	Revisionsarvode	-1 700	-1 600
	Vicevärdsarvode	-8 885	-7 500
	Telefon- och reseersättningar	-2 706	-2 698
	Övriga arvoden	-975	-2 000
	Sociala avgifter	-4 237	-6 576
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-37 402	-36 975
Not 7	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>		
	Återföring av nedskrivningar	0	2 933 625
	Avskrivningar på byggnader	-121 722	-121 722
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-121 722	2 811 903
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	508	390
	Ränteintäkter placeringar	5 811	14 630
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	62	63
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 381	15 083
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-148 422	-232 000
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-148 422	-232 000

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 760 358	10 760 358
	Ingående anskaffningsvärde mark	309 914	309 914
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	11 070 272	11 070 272
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 752 992	-1 631 270
	Årets avskrivningar	-121 722	-121 722
	Ingående nedskrivningar	0	-2 933 625
	Återförda nedskrivningar	0	2 933 625
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 874 714	-1 752 992
	Utgående redovisat värde	9 195 558	9 317 280
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 961 000	1 541 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	9 961 000	8 541 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 028 000	10 028 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	10 028 000	10 028 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	539 430	354 077
	Skattekonto	1 339	3 114
	Summa Övriga fordringar	540 769	357 191

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	23 482	21 743
Förutbetalda arvoden och ersättningar	14 200	0
Upplupna ränteintäkter	0	2 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 571	2 156
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	41 253	26 099

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Kassa	1 260	705
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 260	705

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,19%	2029-09-30	1 545 125	30 300
Länsförsäkringar Hypotek AB	3,11%	2027-09-30	1 545 125	30 300
Länsförsäkringar Hypotek AB*	3,74%	2026-02-28	1 545 000	30 400
			4 635 250	91 000

Långfristig del	3 029 650
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 600
Lån som ska konverteras inom ett år	1 545 000
Kortfristig del	1 605 600
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	91 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	364 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

*Lånets räntesats ändrades per 2026-01-01 till 2,84 %

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt och sociala avgifter	439	383
Inre fond	1 815	1 815
<i>Summa Övriga skulder</i>	2 254	2 199

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	90 019	77 508
	Upplupna räntekostnader	0	48 913
	Övriga upplupna kostnader	25 673	12 458
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	115 692	138 879

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-18.

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 Järven i Vara, org.nr. 716410-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järven i Vara 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Järven i Vara 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Vara

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Marie Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sven-Göran Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:25:34



Åsa Lindahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:22:36



Mikael Blixt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:25:43



Ann-Charlotte Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:23:57



Tomas Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:30:35



Britt-Marie Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 18:02:43



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:06:18



Revisionsberättelse 2025

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

Britt-Marie Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 20:55:33



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 20:05:42



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.