



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Hultet i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-2434 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästkragen 1		1971
Prästkragen 2		1971 och 1972
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 410
38	garageplatser	509
Totalt 146 objekt		7 919

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 30 st 2 rok, 48 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Pantzar	Ordförande
Peter Mathiesen	Ledamot
Annica Castenson	Ledamot
Denis Aliskovic	HSB Ledamot
Martina Karlsson	Ledamot
Alexander Svensson	Ledamot
Niclas Rothén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Niclas Rothén, Peter Mathiesen och Martina Karlsson

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Pantzar, Denis Aliskovic, Annica Castenson och Niclas Rothén.

Revisorer har varit: Anders Warell med Benjamin Gjokaj som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Vicevärdar har varit Lars Rignell och Bo Gunnar Josefsson på tekniska sidan och Marie Samuelsson har varit på den administrativa.

Valberedning har varit: Lars Rignell (sammankallande), samt Rosa Vidarsdottir, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad under 2025. Även nu för år 2026.

Medlemmarna betalar själva för sin hushållsel, kall och varmvatten.

Föreningen har begärt en momsåterbetalning för IMD från SKV vilken är under utredning och denna kommer troligtvis slutföras under 2026.

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 som görs kontinuerligt.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt bokningssystem för tvättstugorna.
- Robotgräsklippare till föreningens grönområden.
- Inköp av marken mot Slånbärsvägen (parkeringen) av Nässjö Kommun.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs av styrelsen löpande.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Takbyteomläggning.
- OVK och energideklarationer.
- Laddstolpar för elbilar.
- Relining av avloppsstammar.
- Konverterat till vattenburen fjärrvärme.
- Nya aggregat för ventilation har installerats.
- Armaturbyte entrédörrar.

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Standardhöjande åtgärder av soprum
- Utformning och förbättringsåtgärder av utemiljön och parkering.
- Ytbehandling av källargolv
- Förbättring av källsortering

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- TV-avtal via Telia.

Medlemsinformation

Föreningen har fått sitt bidrag från Naturvårdsverket under februari 2025, sista bidraget för fjärrvärmekonverteringen.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några aktiviteter under 2025.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	246	75	224	189	194
Skuldsättning, kr/kvm	2 446	2 925	1 326	484	526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 614	3 126	1 417	517	562
Räntekänslighet, %	4	4	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	217	307	340	250	255
Årsavgifter, kr/kvm	755	697	697	643	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	87	97	97
Nettoomsättning, tkr	5 810	5 355	5 937	4 935	4 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	517	124	1 347	922	635
Soliditet, %	32	28	41	50	58

I flerårsöversikten kan skilja från föregående pga ändrade rutiner.

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

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).

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.

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	545 500	0	0	545 500
Underhållsfond, kr	3 025 373	0	-25 301	3 000 072
S:a bundet eget kapital, kr	3 570 873	0	-25 301	3 545 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 378 767	123 984	25 301	6 528 052
Årets resultat, kr	123 984	-123 984	517 355	517 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 502 751	0	542 656	7 045 407
S:a eget kapital, kr	10 073 624	0	517 355	10 590 979

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 332 000 kr samt ianspråktagande skett med 357 301 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	6 502 751
Årets resultat, kr	517 355
Reservation till underhållsfond, kr	-332 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	357 301
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 045 407

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 045 407
------------------------------------	------------------

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	5 809 917	5 355 193
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 809 917	5 355 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 366 611	-3 101 170
Underhåll enligt plan	Not 4	-357 301	-105 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-594 735	-600 611
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-307 194	-343 124
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 797	-360 357
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 697 638	-4 510 934
RÖRELSERESULTAT		1 112 279	844 260
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 004	67 520
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 928	-787 795
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-594 924	-720 275
ÅRETS RESULTAT		517 355	123 984

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 005 918	9 183 403
Inventarier och installationer	Not 9	80 000	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	23 647 820
Summa materiella anläggningstillgångar		29 085 918	32 831 223
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		29 086 418	32 831 723
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		171	4 952
Avräkningskonto HSB		1 480 207	1 210 800
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 718 122	2 016 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	449 747	239 509
Summa kortfristiga fordringar		3 648 247	3 471 839
Kassa och bank			
Bank	Not 14	102 305	4 370
Summa kassa och bank		102 305	4 370
Summa omsättningstillgångar		3 750 551	3 476 209
SUMMA TILLGÅNGAR		32 836 969	36 307 932

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		545 500	545 500
Fond för yttre underhåll		3 000 072	3 025 373
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 545 572	3 570 873
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 528 052	6 378 767
Årets resultat		517 355	123 984
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 045 407	6 502 751
Summa eget kapital		10 590 979	10 073 624
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 500 250	9 593 550
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 500 250	9 593 550
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 870 800	13 573 300
Medlemmarnas inre fond	Not 17	212 317	230 236
Leverantörsskulder		230 807	220 724
Aktuell skatteskuld	Not 18	14 250	11 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	1 704 209	1 706 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	713 357	897 742
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		19 745 740	16 640 757
Summa skulder		22 245 990	26 234 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 836 969	36 307 932

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 112 279	844 260
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 071 797	360 357
	<u>2 184 076</u>	<u>1 204 617</u>
Erhållen ränta	2 004	67 520
Erlagd ränta	-596 928	-737 698
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 589 152</u>	<u>534 438</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	92 999	-2 116 867
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-192 517	-596 172
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 489 634</u>	<u>-2 178 601</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-194 219	-17 167 960
Investeringar i maskiner/inventarier	-100 000	0
Investeringsbidrag Naturvårdsverket	2 967 627	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>2 673 408</u>	<u>-17 167 960</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 795 800	12 666 700
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 795 800</u>	<u>12 666 700</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	367 242	-6 679 861
Likvida medel vid årets början	1 215 170	7 895 030
Likvida medel vid årets slut	<u>1 582 512</u>	<u>1 215 170</u>
	367 342	-6 679 861

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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	5 686 636 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppsättning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	5 168 411	5 164 182
Årsavgiftsbortfall bostäder	-127 515	-143 130
Årsavgift el	210 328	0
Årsavgift vatten	218 681	408
Hysesintäkt bostäder	142 416	142 416
Hysesintäkt garage och bilplatser	124 320	124 040
Hysesintäkt övrigt	2 352	2 352
Konsumtionsavgift vatten	3 575	0
Konsumtionsavgift el	22 086	17 221
Övriga intäkter i verksamheten	0	16 032
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	17 882	23 545
Övriga fakturerade kostnader	1 200	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 181	8 127
	5 809 917	5 355 193

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-65 209	-78 708
Uppvärmning	-1 260 715	-1 858 921
Vatten	-461 090	-575 949
Renhållning	-92 389	-92 851
Förvaltningskostnader	-71 398	-108 957
Försäkringar	-117 678	-108 422
Fastighetsskatt	-185 190	-169 530
Övriga driftskostnader	-112 942	-107 832
	-2 366 611	-3 101 170

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-357 301	-105 672
	-357 301	-105 672

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 800	-13 100
Övriga förvaltningskostnader	-307 088	-269 063
Kontorsutrustning och -material	-588	-18 709
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-211 566	-230 243
Förbrukningsinventarier	-11 173	-31 596
Medlemsavgifter HSB	-49 521	-37 900
	-594 735	-600 611

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.

Arvode till styrelsen	-63 000	-89 000
Löner för anställda	-113 399	-121 882
Vicevärdsarvode	-63 000	-66 000
Övriga arvoden	-17 313	0
Övriga personalkostnader	-11 000	-12 000
Revisionsarvode	-3 000	-6 000
Sociala avgifter	-36 482	-48 242
	-307 194	-343 124

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 037 997	-346 557
Markanläggningar	-13 800	-13 800
Installationer och inventarier	-20 000	0
	-1 071 797	-360 357

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2050

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

21 054 862

21 054 862

Årets försäljning, utträngning byggnad

-1 745 175

0

Årets investering byggnader

20 743 312

0

Ingående anskaffningsvärde mark

340 800

479 025

Årets investering mark

131 000

0

Ingående anskaffningsvärde markanläggning

138 225

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**40 663 024****21 533 887****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 322 884

-11 976 327

Årets försäljning, utträngning byggnad

1 745 175

0

Årets avskrivningar byggnader

-1 037 997

-346 557

Ingående avskrivningar markanläggningar

-27 600

-13 800

Årets avskrivningar markanläggningar

-13 800

-13 800

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 657 106****-12 350 484****Utgående redovisat värde****29 005 918****9 183 403**

Redovisade värden byggnader

28 437 293

8 731 978

Redovisade värden mark

340 800

479 025

Redovisade värden markanläggningar

227 825

-27 600

Fastighetsbeteckning Prästkragen 1 och 2.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	49 000 000	14 800 000	63 800 000	53 800 000
Lokaler	1971	362 000	553 000	915 000	813 000
		49 362 000	15 353 000	64 715 000	54 613 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

20 566 000

20 566 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**20 566 000****20 566 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

88 619

88 619

Årets investeringar

100 000

0

Utgående anskaffningsvärden

188 619

88 619

Ingående avskrivningar

-88 619

-88 619

Årets avskrivningar

-20 000

0

Utgående avskrivningar

-108 619

-88 619

Utgående redovisat värde**80 000****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR		
Ingående värde pågående nyanläggningar	23 647 820	6 479 861
Årets investering	63 119	
Årets bidrag från Naturvårdsverket	-2 967 627	17 167 960
Omklassificering till Byggnader och mark	-20 743 312	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	23 647 820

Fjärrvärmekonventering var klar 2024, men det sista bidraget från Naturvårdsverket kom i feb 2025.
Bidraget i feb 2025 var på 2 967 627 kr. Totalt bidrag på nästan 6 milj kr.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	13 736	1 700 291
Momsfodran	1 397 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	307 386	316 287
	1 718 122	2 016 578

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	449 747	239 509
	449 747	239 509

Not 14 BANK		
Swedbank	102 305	4 370
	102 305	4 370

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,10%	2032-06-30	1 416 788	166 648
Stadshypotek		2,71%	2026-04-02	2 072 500	52 500
Stadshypotek		2,71%	2026-06-22	2 950 000	100 000
Stadshypotek		1,88%	2027-06-30	1 416 762	166 652
Stadshypotek AB		3,01%	2026-10-30	6 760 000	240 000
Stadshypotek AB		2,71%	2026-04-02	4 755 000	120 000
				19 371 050	845 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del2 500 250

Nästa års amortering av långfristig skuld333 300
Lån som ska konverteras inom ett år16 537 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld16 870 800

Genomsnittsräntan vid årets utgång3,87%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till3 383 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till15 142 050
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år0

Finns det Swap-avtal i föreningen?Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	230 236	296 073
Uttag	-17 920	-65 837
	212 317	230 236

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	14 250	11 788
	14 250	11 788
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	12 387	16 781
Arbetsgivaravgifter	9 361	12 352
Momsskuld	1 397 000	0
Övriga kortfristiga skulder	285 461	1 677 834
	1 704 209	1 706 967
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	15 669	9 188
Upplupen semesterskuld	-2 749	0
Upplupna sociala avgifter	1 755	2 980
Upplupna räntekostnader	29 910	100 319
Förutbetalda årsavgifter och hyror	471 582	409 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 190	376 049
	713 357	897 742

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Alexander Svensson	 Annica Castenson	 Christer Pantzar
..... Denis Aliskovic	 Martina Karlsson	 Niclas Rothén
..... Peter Mathiesen		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Warell Revisor vald av föreningsstämman	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö, org.nr. 727000-2434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Warell
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Christer Pantzar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:25:44



Denis Aliskovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:17:56



Martina Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:30:10



Annica Castenson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:23:58



Alexander Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 14:28:13



Peter Mathiesen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 08:47:13



Niclas Rothén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:36:49



Anders Warell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 20:50:22



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:35:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hultet i Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Warell

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 20:52:00



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 07:35:09



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.