



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Trafikchefen i Eksjö

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö med säte i Eksjö org.nr. 727000-0677 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Eksjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oxen 3		1964
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 823
Totalt 36 objekt		2 823

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Fransson	Ordförande
Birgitta Elmberg	Ledamot
Margaretha Mäntylä	Ledamot
Lena Adolfsson	Ledamot
Ann Wirström	Ledamot
Helene Hansen	Ledamot
Fredrik Swärdh	HSB Ledamot
Igor Takács	Ledamot
Mari Vilhelmsson	Suppleant
Madelene Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann Wirström, Margaretha Mäntulä och Birgitta Elmberg, samt suppleanterna Marie Wilhelmsson och Madelene Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Elmberg, Lena Adolfsson, Gunilla Fransson och Ann Wirström.

Revisorer har varit: Rolf Boman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 av styrelsen i juni 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Kall och varmvattenrör, värmejustering.
2019	Relining.
2022	Inglasning av balkonger.
2025	Ventilation.
2025	Tak.
2025	Dagvattenledning vid 2A är omledd.
2025	Lagstadgad Elkontroll är utförd av HSB 2025-01-22.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ombyggnad för Fastighetsnära insamling av förpackningar.
2026	Radonmätning 2026.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Transab.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- HSB Säkra Hus.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

Aktiviter

Föreningen har haft vår och höststädning. Även anordnat julkaffe för sina medlemmar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	141	186	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 069	2 289	2 326	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 069	2 289	2 326	2 387	2 291
Räntekänslighet, %	4	4	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	220	214	179	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	707	642	612	583	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 025	1 837	1 752	1 663	1 589
Resultat efter finansiella poster, tkr	124	-80	144	106	261
Soliditet, %	27	32	32	30	29

I flerårsöversikten kan det skilja från föregående år pga av ändrade villkor.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	316 485	0	0	316 485
Underhållsfond, kr	1 866 386	0	11 672	1 878 058
S:a bundet eget kapital, kr	2 182 871	0	11 672	2 194 543
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 195 687	-79 964	-11 672	1 104 051
Årets resultat, kr	-79 964	79 964	124 226	124 226
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 115 723	0	112 554	1 228 277
S:a eget kapital, kr	3 298 594	0	124 226	3 422 820

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 328 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	1 115 723
Årets resultat, kr	124 226
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 328
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 228 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 228 277

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	2 025 241	1 836 902
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 025 241	1 836 902
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 100 312	-1 080 149
Underhåll enligt plan	Not 4	-106 328	-237 233
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 257	-128 668
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-115 708	-104 421
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-258 069	-241 069
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 706 674	-1 791 539
RÖRELSERESULTAT		318 567	45 363
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 766	14 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 658	-139 500
Övriga finansiella poster	Not 8	-450	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-194 342	-125 327
ÅRETS RESULTAT		124 226	-79 964

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 561 560	9 394 629
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 112 585	48 900
Summa materiella anläggningstillgångar		11 674 145	9 443 529
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 674 645	9 444 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		952 808	778 192
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 265	15 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	74 092	110 315
Summa kortfristiga fordringar		1 038 165	903 897
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	12 115	11 968
Summa kassa och bank		12 115	11 968
Summa omsättningstillgångar		1 050 280	915 865
SUMMA TILLGÅNGAR		12 724 925	10 359 894

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		316 485	316 485
Fond för yttre underhåll		1 878 058	1 866 386
Summa bundet eget kapital		2 194 543	2 182 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 104 051	1 195 687
Årets resultat		124 226	-79 964
Summa fritt eget kapital		1 228 277	1 115 723
Summa eget kapital		3 422 820	3 298 594
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 350 000	3 451 000
Summa långfristiga skulder		3 350 000	3 451 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 315 000	3 010 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	102 398	108 935
Leverantörsskulder		211 346	187 385
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 245	5 435
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	27 839	21 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	289 277	276 956
Summa kortfristiga skulder		5 952 105	3 610 300
Summa skulder		9 302 105	7 061 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 724 925	10 359 894

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	318 567	45 363
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	258 069	241 069
	<u>576 636</u>	<u>286 432</u>
Erhållen ränta	1 766	14 173
Erlagd ränta	-194 383	-139 500
Övriga poster	-450	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>383 570</u>	<u>161 105</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 347	-58 988
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-701 470	2 933 652
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-277 553</u>	<u>3 035 768</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 488 685	-48 900
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-2 488 685</u>	<u>-48 900</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 203 500	-2 976 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>2 203 500</u>	<u>-2 976 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-562 738	10 868
Likvida medel vid årets början	790 161	779 293
Likvida medel vid årets slut	<u>227 423</u>	<u>790 161</u>
	-562 738	10 868

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 - 120 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 994 952	1 813 572
Hysesintäkt garage och bilplatser	9 600	9 600
Övriga intäkter i verksamheten	0	4 863
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 470	239
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 496	4 966
Övriga fakturerade kostnader	5 258	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 465	3 662
	2 025 241	1 836 902
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 976	-96 850
El	-57 678	-60 226
Uppvärmning	-445 711	-436 484
Vatten	-118 027	-107 678
Renhållning	-69 437	-64 139
Förvaltningskostnader	-186 271	-193 572
Försäkringar	-49 377	-45 494
Fastighetsskatt	-58 680	-57 204
Övriga driftskostnader	-37 154	-18 503
	-1 100 312	-1 080 149
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-106 328	-237 233
	-106 328	-237 233
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 900	-13 800
Övriga förvaltningskostnader	-84 491	-85 621
Kontorsutrustning och -material	-953	-440
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 000	-3 001
Förbrukningsinventarier	-3 192	-9 506
Medlemsavgifter HSB	-20 721	-16 300
	-126 257	-128 668
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Arvode till styrelsen	-43 680	-42 555
Löner för anställda	-2 888	-720
Vicevärdsarvode	-48 000	-48 000
Övriga personalkostnader	-250	-100
Revisionsarvode	-2 000	-1 000
Sociala avgifter	-18 890	-12 046
	-115 708	-104 421
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-258 069	-241 069
	-258 069	-241 069
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Avi avgifter från Swedbank och Länsförsäkringar.	-450	0
	-450	0

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 862 167	11 862 167			
Årets försäljning, utrangering byggnad	-12 700	0			
Årets investering byggnader	425 000	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	122 000	122 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 396 467	11 984 167			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-2 589 538	-2 348 469			
Årets försäljning, utrangering byggnad	12 700	0			
Årets avskrivningar byggnader	-258 069	-241 069			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 834 907	-2 589 538			
Utgående redovisat värde	9 561 560	9 394 629			
Redovisade värden byggnader	9 439 560	9 272 629			
Redovisade värden mark	122 000	122 000			
Fastighetsbeteckning: Oxen 3.					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	18 200 000	5 200 000	23 400 000	21 400 000
		18 200 000	5 200 000	23 400 000	21 400 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				9 885 000	6 770 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				9 885 000	6 770 000
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	48 900	0			
Årets Investering	2 063 685	48 900			
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 112 585	48 900			
Pågående nyanläggningar avser Tak. Och planeras vara klart i början av 2026. Till en total utgift av 2 500 000kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 20 år papptak.					
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	11 265	15 389			
	11 265	15 389			
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 092	110 315			
	74 092	110 315			

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 BANK

Swedbank	12 115	11 968
	12 115	11 968

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,31%	2026-06-30	3 050 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,82%	2028-05-24	3 450 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,32%	2026-03-28	2 165 000	30 000
			8 665 000	230 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 350 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år 5 215 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 315 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 920 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 515 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	108 935	109 906
Uttag	-6 536	-972
	102 398	108 935

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 245	5 435
	6 245	5 435

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	14 904	14 266
Arbetsgivaravgifter	8 105	6 823
Övriga kortfristiga skulder	4 830	0
	27 839	21 089

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	6 195	4 807
Upplupna sociala avgifter	6 649	1 510
Upplupna räntekostnader	1 275	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 360	148 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 798	122 452
	289 277	276 956

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Ann Wirström.....
Birgitta Elmberg.....
Fredrik Swärdh.....
Gunilla Fransson.....
Helene Hansen.....
Igor Takács.....
Margaretha Mäntylä.....
Lena Adolfsson

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

Rolf Boman
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö, org.nr. 727000-0677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö 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 revisionssed 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 Trafikchefen i Eksjö 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Eksjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Boman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Gunilla Ingeborg Fransson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:42:56



Helene Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:06:23



Igor Takács

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:38:35



Ann Wirström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:54:50



Lena Adolfsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:01:47



Fredrik Swärdh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:11:54



Karin Margaretha Mäntylä

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:26:17



Birgitta Elmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 14:23:17



Rolf Boman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:57:13



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:14:31



Revisionsberättelse 2025

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

Rolf Boman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 15:53:59



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 19:14:13



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.

