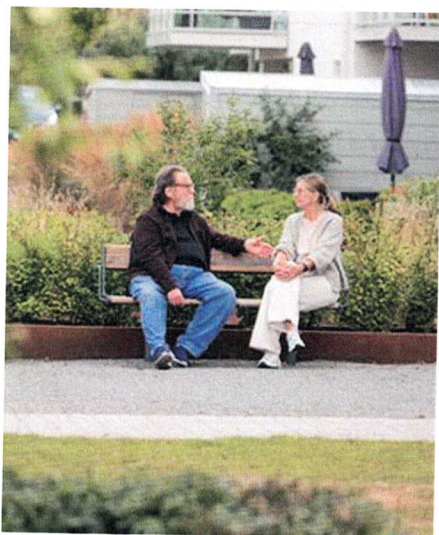


bilaga 3



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gesällen i Gislaved

Ant. TO 12 2

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved med säte i Gislaved org.nr. 728500-0092 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gesällen 2	1953-07-20	1956
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
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 092
51	garageplatser	685
40	p-platser	0
8	förråd	0
Totalt 192 objekt		6 777

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 26 st 2 rok, 55 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Daniel Miljevic	Ordförande	2022-06-21	
Kent Ahlgren	Ledamot	2025-07-04	
Tarja Kallijärvi	Ledamot	2023-10-25	
Magnus Backstig	Ledamot, utsedd av HSB MG	2018-06-12	
Inger-Lise Rüdlang	Ledamot	2025-07-04	
Radislav Sinik	Ledamot	2023-10-25	2025-07-04
Viktor Björkman	Ledamot	2022-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Miljevic och Tarja Kallijärvi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tarja Kallijärvi, Inger-Lise Rüdlang, Daniel Miljevic och Viktor Björkman.

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

Valberedning har varit: Kent Heijel och Inge Johansson som valdes sammankallande för valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-22.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Relining
2017	Bytt samtliga lägenhetsdörrar
2018	Konvertering från oljepanna till fjärrvärme
2020	Takbyte

Under året har föreningen utfört följande underhåll:

- Tvätt av hus 26 på grund av gräsflugor
- Börjat med sopsortering
- Skötsel av innergården - ansat stora träd, tagit bort barrbuskar under fönster och på gården

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

- Renovering av lek- och grillplats (utöka med permanenta sittplatser med bord och bänkar)
- Översyn av värmepumparna
- Dränering
- Byte fläkt till torkrum
- Renovera trapphus, målning
- Se över balkomer och skärmlank
- Byte termostatventiler samt injusteringsystem värme
- Se över elavtal
- Se över bricksystem

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 17 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	117	99	112	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 850	2 110	2 163	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 058	2 110	2 163	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	258	254	244	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	764	695	680	622	610
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	95	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 670	4 225	4 122	3 995	3 896
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	-17	33	339	528
Soliditet, %	36	0	0	0	0

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	140 839	0	0	140 839
Underhållsfond, kr	6 021 758	0	261 705	6 283 463
S:a bundet eget kapital, kr	6 162 597	0	261 705	6 424 302
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 590 260	-16 849	-261 705	2 311 706
Årets resultat, kr	-16 849	16 849	30 573	30 573
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 573 411	0	-231 132	2 342 279
S:a eget kapital, kr	8 736 008	0	30 573	8 766 581

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 451 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 295 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	2 573 411
Årets resultat, kr	30 573
Reservation till underhållsfond, kr	-451 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 295
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 342 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 342 279

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	4 669 665	4 224 525
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 669 665	4 224 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 080 313	-2 886 913
Underhåll enligt plan	Not 4	-189 295	-31 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 561	-246 895
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-160 843	-153 760
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-576 230	-590 837
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 324 243	-3 910 258
RÖRELSERESULTAT		345 422	314 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 874	25 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 138	-356 529
Övriga finansiella poster		-585	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-314 849	-331 117
ÅRETS RESULTAT		30 573	-16 849

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 335 025	18 911 255
Summa materiella anläggningstillgångar		18 335 025	18 911 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 335 525	18 911 755
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		83 952	54 058
Avräkningskonto HSB		1 971 951	1 464 584
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 902	7 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	334 569	308 405
Summa kortfristiga fordringar		2 396 375	1 834 214
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	300 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	3 362 415	3 349 774
Summa kassa och bank		3 362 415	3 349 774
Summa omsättningstillgångar		5 758 790	5 483 989
SUMMA TILLGÅNGAR		24 094 315	24 395 744



BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	140 839	140 839
Fond för yttre underhåll	6 283 463	6 021 758
Summa bundet eget kapital	6 424 302	6 162 597

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 311 706	2 590 260
Årets resultat	30 573	-16 849
Summa fritt eget kapital	2 342 279	2 573 411

Summa eget kapital

8 766 581	8 736 008
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 575 000	6 735 000
Summa långfristiga skulder		4 575 000	6 735 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 960 893	6 122 933
Medlemmarnas inre fond		1 714 124	1 672 475
Leverantörsskulder		247 523	387 043
Aktuell skatteskuld		3 835	6 880
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	129 005	86 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	697 353	649 401
Summa kortfristiga skulder		10 752 734	8 924 736

Summa skulder

15 327 734	15 659 736
------------	------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 094 315	24 395 744
------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	345 422	314 268
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	576 230	590 837
	<u>921 652</u>	<u>905 105</u>
Erhållen ränta	9 874	25 412
Erlagd ränta	-324 138	-358 655
Övriga poster	-585	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>606 803</u>	<u>571 862</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 793	-94 140
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-9 962	44 524
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>542 049</u>	<u>522 246</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-322 040	-322 040
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-322 040</u>	<u>-322 040</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	220 009	200 206
Likvida medel vid årets början	5 114 358	4 914 153
Likvida medel vid årets slut	<u>5 334 367</u>	<u>5 114 358</u>
	220 009	200 206

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
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.

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 uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 161 492	4 040 136
Årsavgift el	495 038	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	208 800	181 440
Hysesintäkt övrigt	5 695	6 432
Konsumtionsavgift el	0	191 566
Avsatt till inre fond	-249 996	-249 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 390
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	33 669	9 026
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 967	43 532
	4 669 665	4 224 525
I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-119 541	-77 617
El	-480 395	-286 316
Uppvärmning	-968 859	-1 013 579
Vatten	-300 027	-244 593
Renhållning	-240 247	-293 248
TV, bredband, iptelefoni	-275 973	-274 974
Förvaltningskostnader	-429 529	-432 602
Försäkringar	-113 990	-105 025
Fastighetsskatt	-120 600	-115 800
Övriga driftskostnader	-31 152	-43 159
	-3 080 313	-2 886 913
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-189 295	-31 852
	-189 295	-31 852
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-28 750	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-209 732	-197 697
Kostnader överlåtelse och panter	-27 104	0
Kontorsutrustning och -material	-3 988	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-405	0
Konsulter	-4 061	0
Förbrukningsinventarier	0	-2 048
Medlemsavgifter HSB	-43 521	-33 400
	-317 561	-246 895
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-108 000	-93 000
Vicevärdsarvode	-21 000	-24 000
Sociala avgifter	-31 093	-36 760
Utbildning	-750	0
	-160 843	-153 760
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-571 551	-571 551
Markanläggningar	-4 679	-19 286
	-576 230	-590 837

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2075	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 174 663	25 174 663
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	385 725	385 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 560 388	25 560 388
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 268 087	-5 696 536
Årets avskrivningar byggnader	-571 551	-571 551
Ingående avskrivningar markanläggningar	-381 046	-361 760
Årets avskrivningar markanläggningar	-4 679	-19 286
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 225 363	-6 649 133
Utgående redovisat värde	18 335 025	18 911 255
Redovisade värden byggnader	18 335 025	18 906 576
Redovisade värden markanläggningar	0	4 679
Fastighetsbeteckning:	Gesällen 2	

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	31 000 000	9 200 000	40 200 000	38 600 000
		31 000 000	9 200 000	40 200 000	38 600 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				14 245 500	14 245 500
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				14 245 500	14 245 500

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 057	3 742
Övrig skattefordran	0	965
Övriga kortfristiga fordringar	1 845	2 461
	5 902	7 168

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	334 569	308 405
	334 569	308 405

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Placering HSB 3 mån	0	300 000
	0	300 000

Not 13 BANK

Swedbank	3 362 415	3 349 774
	3 362 415	3 349 774

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,90%	2026-06-30	2 025 000	2 025 000
Swedbank Hypotek AB	1,57%	2028-06-21	2 025 000	75 000
Swedbank Hypotek AB	2,92%	2026-02-28	2 800 893	2 800 893
Swedbank Hypotek AB	2,61%	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,68%	2027-06-23	2 685 000	60 000
			12 535 893	7 960 893
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 575 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				135 000
Lån som ska konverteras inom ett år				7 825 893
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				7 960 893
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 288 160
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				10 925 693
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	90 043	41 498
Personalens källskatt	21 150	17 550
Arbetsgivaravgifter	15 204	18 380
Övriga kortfristiga skulder	2 608	8 576
	129 005	86 004

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	23 714	33 899
Förutbetalda årsavgifter och hyror	395 873	377 113
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	277 766	238 389
	697 353	649 401

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-28 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gislaved

Daniel Miljevic

Inger-Lise Rüdlang

Kent Ahlgren

Magnus Backstig

Tarja Kallijärvi

Viktor Björkman

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

Eivor Mårtensson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved, org.nr. 728500-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gesällen i Gislaved 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. Revisornas 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, 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 Gesällen i Gislaved 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gislaved

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eivor Mårtensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Daniel Miljevic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 16:51:08



Inger-Lise Rüdlang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:44:41



Viktor Björkman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:00:53



Kent Ahlgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 10:30:51



Tarja Kallijärvi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:44:42



Magnus Backstig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 12:45:51



Eivor Mårtensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 14:21:07



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:35:51



Revisionsberättelse 2025

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

Eivor Mårtensson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 09:43:10



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:35:17



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.