



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mården i Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Vetlanda med säte i Nässjö org.nr. 727500-0573 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-09-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vetlanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mården 14	1961-07-31	1963

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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 269
4	lokaler (hyresrätt)	180
4	garage	62
24	p-platser	0
Totalt 80 objekt		3 511

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 20 st 2 rok, 21 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johan Gunnar	Ordförande	2018-05-23
Irène Åremalm	Ledamot	2015-05-15
Jan-Evert Lundström	Ledamot	2020-07-24
Linda Hirsmark	Ledamot	2023-06-26
Maria Frödeberg	Ledamot, utsedd av HSB MG	2022-10-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jan-Evert Lundström och Linda Hirsmark.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Iréne Åremalm, Jan-Evert Lundström, Johan Gunnar och Linda Hirsmark.

Revisorer har varit: Martina Jansson med Bill Byström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan-Evert Lundström (sammankallande) och Linda Hirsmark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 löpande under året. ^W

Under dom senaste åren har följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Dränering (45 A-C, sidan mot gården
2021	Uppfräschning av carport
2021	Färdigställande av de nya inglasade balkongerna
2021	Markåterställning efter balkongbyggnationen
2021	Breddad nedfart, asfaltering samt plantering av träd
2021	OVK-besiktning
2022	Byte av värmeväxlare samt samtliga termostater
2022	Energideklaration
2023	Byte av staket
2023	Lagning av betongmur vid parkering
2023	Installation av laddstolpar
2023	Byte av 6 st lägenhetsdörrar
2024	Takrenovering
2024	Installation av solceller
2024	Driftsättning av IMD
2024	Renovering av lekplats med ny gungställning
2025	Asfaltering utanför 47-huset.
2025	Byte av låssystem till ILOQ

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

Vad föreningen utför och planerar för åtgärder under de närmaste 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2026	Ny-/ombyggnad för sophantering
2027	Byte av resterande lägenhetsdörrar
-	Installation av batterier för lagring av energi
-	Asfaltering

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

NU

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	240	275	268	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 517	2 574	2 076	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 703	2 765	2 214	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	246	245	205	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	807	760	743	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	760	743	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 754	2 617	2 544	2 362	2 469
Resultat efter finansiella poster, tkr	376	318	530	66	394
Soliditet, %	42	0	0	0	0

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

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.

pu

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	406 860	0	0	406 860
Underhållsfond, kr	3 687 374	0	120 495	3 807 869
S:a bundet eget kapital, kr	4 094 234	0	120 495	4 214 729
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 938 090	318 125	-120 495	2 135 721
Årets resultat, kr	318 125	-318 125	376 198	376 198
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 256 215	0	255 703	2 511 919
S:a eget kapital, kr	6 350 449	0	376 198	6 726 648

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 183 000 kr samt ianspråktagande skett med 62 506 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	2 256 215
Årets resultat, kr	376 198
Reservation till underhållsfond, kr	-183 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	62 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 511 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 511 919
------------------------------------	------------------

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	2 753 644	2 617 177
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 753 644	2 617 177
 RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 486 071	-1 335 722
Underhåll enligt plan	Not 4	-62 506	-285 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 004	-146 284
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 340	-82 621
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-404 334	-361 858
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 228 255	-2 212 206
 RÖRELSERESULTAT		525 389	404 972
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 742	66 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 753	-153 223
Övriga finansiella poster		-180	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-149 191	-86 846
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		376 198	318 125
 ÅRETS RESULTAT		376 198	318 125

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 777 005	13 756 576
Summa materiella anläggningstillgångar		13 777 005	13 756 576
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 777 505	13 757 076
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		141	1 433
Avräkningskonto HSB		856 635	692 303
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 072	248 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	96 414	100 713
Summa kortfristiga fordringar		956 262	1 042 968
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 400 000	1 100 000
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	1 100 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	4 365	55 892
Summa kassa och bank		4 365	55 892
Summa omsättningstillgångar		2 360 627	2 198 860
SUMMA TILLGÅNGAR		16 138 132	15 955 936

14

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	406 860	406 860
Fond för yttre underhåll	3 807 869	3 687 374
<i>Summa bundet eget kapital</i>	4 214 729	4 094 234
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 135 721	1 938 090
Årets resultat	376 198	318 125
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 511 919	2 256 215
Summa eget kapital	6 726 648	6 350 449
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 300 000	8 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Medlemmarnas inre fond	Not 15	
Leverantörsskulder		
Aktuell skatteskuld	Not 16	
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 111 484	1 155 487
Summa skulder	9 411 484	9 605 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 138 132	15 955 936

μ

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	525 389	404 972
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	404 334	361 858
Övriga poster	0	0
	929 723	766 830
Erhållen ränta	17 324	66 377
Erlagd ränta	-178 323	-155 627
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-180	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	768 544	677 579
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	262 455	-248 910
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	6 567	-233 073
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 037 567	195 597
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-424 763	-2 506 117
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-424 763	-2 506 117
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	1 800 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 000	1 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	412 804	-510 520
Likvida medel vid årets början	1 848 195	2 358 816
Likvida medel vid årets slut	2 261 000	1 848 195
	412 804	-510 620

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.

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

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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.

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 286 300	2 241 420
Årsavgift el	113 938	0
Årsavgift övrigt	239 225	0
Hysesintäkt lokaler	39 588	55 168
Hysesintäkt garage och bilplatser	34 514	33 668
Hysesintäkt övrigt	0	230 400
Hysesrabatter	-5 625	0
Konsumtionsavgift el	12 123	11 541
Övriga intäkter i verksamheten	1 546	14 684
Intäkt andrahandsupplåtelse	15 190	18 179
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 217	5 445
Övriga fakturerade kostnader	1 160	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 468	6 672
	2 753 644	2 617 177
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-151 771	-44 975
El	-124 411	-100 977
Uppvärmning	-519 346	-515 598
Vatten	-220 988	-242 251
Renhållning	-61 168	-61 167
TV, bredband, iptelefoni	-24 541	-28 224
Förvaltningskostnader	-229 438	-200 956
Försäkringar	-49 277	-45 401
Fastighetsskatt	-86 752	-81 848
Övriga driftskostnader	-18 380	-14 325
	-1 486 071	-1 335 722
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-62 506	-285 720
	-62 506	-285 720
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 000	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-139 158	-105 820
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-325	-475
Förbrukningsinventarier	0	-7 589
Medlemsavgifter HSB	-25 521	-19 900
	-187 004	-146 284
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-66 844	-63 295
Övriga personalkostnader	-230	0
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-16 766	-14 826
	-88 340	-82 621
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-383 183	-340 707
Markanläggningar	-21 151	-21 151
	-404 334	-361 858

M

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2062

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

16 885 222

14 432 625

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-53 520

Årets investering byggnader

424 763

2 506 117

Ingående anskaffningsvärde mark

251 000

251 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

204 505

204 505

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 765 490

17 340 727

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 502 849

-3 215 762

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

53 620

Årets avskrivningar byggnader

-383 183

-340 707

Ingående avskrivningar markanläggningar

-81 302

-60 151

Årets avskrivningar markanläggningar

-21 151

-21 151

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 988 485

-3 584 151

Utgående redovisat värde

13 777 005

13 756 576

Redovisade värden byggnader

13 423 953

13 382 373

Redovisade värden mark

251 000

251 000

Redovisade värden markanläggningar

102 052

123 203

Fastighetsbeteckning: Mården 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	22 400 000	6 400 000	28 800 000	29 400 000
Lokaler	1963	195 000	205 000	400 000	363 000
		22 595 000	6 605 000	29 200 000	29 763 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

9 325 000

9 325 000

Summa ställda säkerheter

9 325 000

9 325 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

3 072

2 991

Övriga kortfristiga fordringar

0

245 527

3 072

248 518

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter

11 418

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

84 996

100 713

96 414

100 713

M4

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-30	400 000	0
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-04	600 000	1 100 000
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-20	400 000	0
			1 400 000	1 100 000

Not 13 BANK

Swedbank	475	53 948
SBAB	1 590	1 590
Länsförsäkringar	2 300	354
	4 365	55 892

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,38%	2028-09-30	6 000 000	100 000
Stadshypotek AB	3,18%	2027-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	3,34%	2027-10-30	450 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	3,60%	2026-03-28	387 500	50 000
			8 837 500	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 300 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000

Lån som ska konverteras inom ett år 387 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **537 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 837 500

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	80 306	80 306
	80 306	80 306

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	11 242	8 203
	11 242	8 203

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 908	0
Personalens källskatt	21 402	20 337
Arbetsgivaravgifter	15 578	14 826
Övriga kortfristiga skulder	3 400	5 283
	44 288	40 446

M

2025-12-31

2024-12-31

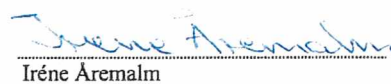
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	16 614	17 184
Förutbetalda årsavgifter och hyror	196 423	191 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 471	139 270
	<u>327 508</u>	<u>347 686</u>

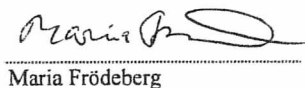
Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-15
Ort Vetlanda 2026-04-30


Jan-Evert Lundström

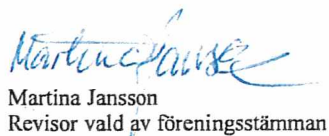

Johan Gunnar

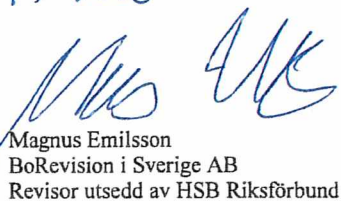

Iréne Åremalm


Linda Hirsjmark


Maria Frödeberg

Vår revisionsberättelse har lämnats c 19/5 2026


Martina Jansson
Revisor vald av föreningsstämman


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mården i Vetlanda, org.nr. 727500-0573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Vetlanda 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, 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 Mården i Vetlanda 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.

Vetlanda

2026-04-30

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Jansson
Av föreningen vald revisor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.