



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Krabban i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved med säte i Gislaved org.nr. 728500-0480 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krabban 15	1960-08-20	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
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	61
5	lokaler (hyresrätt)	59
34	garageplatser	522
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 311
64	p-platser	0
Totalt 200 objekt		6 953

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 35 st 2 rok, 47 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Larsson	Ordförande	2019-10-30	
Inga-Lill Svanberg	Ledamot	2025-06-19	
Teresa Charczuk	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2024-09-19	
Maria Lorentsson	Ledamot	2024-06-17	
Edis Vuckic	Ledamot	2023-07-06	
Benjamin Pracic	Ledamot	2024-06-17	2025-06-19
David Bjurestrand	Ledamot	2022-06-28	2025-10-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ordförande Cecilia Larsson och ledamot Inga-Lill Svanberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Larsson, Edis Vuckic och David Bjurestrand.

Revisorer har varit: Jasminka Karalic med Sofia Marica som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Thomas Andersson (sammankallande) och Per Lorentsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-26.



I föreningen har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Färdigställt miljöhus, avslutat balkongrenoveringen.
2014-2015	Stambyte
2015	Ventilation
2019	Fönsterbyte
2020	Omläggning av tak på hus D
2020	Renovering av föreningslokal och bastu
2021	Renovering av 3st tvättstugor
2022	Byte av takfläktar
2022-2023	Byte av källardörrar
2023	Färdigställande av balkongrenovering samt inglasning av balkonger
2023	OVK

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

Vad föreningen planerar är att byta lägenhetsdörrar, entredörrar, källardörrar samt byte av fasadplåtar.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 111.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	332	292	306	189	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 986	5 474	6 131	5 468	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 441	5 973	6 131	5 468	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	240	221	226	262	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 140	1 094	951	840	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	89	83	0
Nettoomsättning, tkr	7 390	7 063	6 745	6 050	5 904
Resultat efter finansiella poster, tkr	953	610	232	-656	634
Soliditet, %	26	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	777 200	0	0	777 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 686 457	0	255 012	2 941 469
S:a bundet eget kapital, kr	3 463 657	0	255 012	3 718 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 207 493	609 949	-255 012	8 562 430
Årets resultat, kr	609 949	-609 949	953 148	953 148
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 817 442	0	698 136	9 515 578
S:a eget kapital, kr	12 281 099	0	953 148	13 234 247

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 347 000 kr samt ianspråktagande skett med 91 988 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	8 817 442
Årets resultat, kr	953 148
Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 988
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 515 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 515 578

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	7 389 813	7 063 113
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 389 813	7 063 113
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 210 035	-3 029 008
Underhåll enligt plan	Not 4	-91 988	-154 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 059	-274 080
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-237 240	-283 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 264 077	-1 264 077
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 118 399	-5 005 212
RÖRELSERESULTAT		2 271 415	2 057 902
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 002	49 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 327 054	-1 497 792
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 215	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 318 267	-1 447 952
ÅRETS RESULTAT		953 148	609 949



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 884 597	49 148 674
Summa materiella anläggningstillgångar		47 884 597	49 148 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 885 097	49 149 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		34 120	112 202
Avräkningskonto HSB		1 972 867	2 538 929
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	19 350	7 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	329 834	326 844
Summa kortfristiga fordringar		2 356 170	2 985 689
Kassa och bank			
Bank	Not 13	349 287	336 002
Summa kassa och bank		349 287	336 002
Summa omsättningstillgångar		2 705 457	3 321 691
SUMMA TILLGÅNGAR		50 590 554	52 470 865

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		777 200	777 200
Fond för yttre underhåll		2 941 469	2 686 457
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 718 669	3 463 657
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 562 430	8 207 493
Årets resultat		953 148	609 949
<i>Summa fritt eget kapital</i>		9 515 578	8 817 442
Summa eget kapital		13 234 247	12 281 099
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	12 340 000	13 671 820
<i>Summa långfristiga skulder</i>		12 340 000	13 671 820
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		22 333 152	24 389 374
Medlemmarnas inre fond	Not 15	966 206	944 308
Leverantörsskulder		858 612	395 049
Aktuell skatteskuld	Not 16	21 355	2 055
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	32 442	33 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	804 540	753 409
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		25 016 307	26 517 946
Summa skulder		37 356 307	40 189 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 590 554	52 470 865

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 271 415	2 057 902
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 264 077	1 264 077
	3 535 492	3 321 979
Erhållen ränta	10 002	49 840
Erlagd ränta	-1 327 054	-1 498 004
Övriga poster	-1 215	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 217 225	1 873 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	63 456	-89 887
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	554 583	-164 418
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 835 264	1 619 509
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-837 444
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-837 444
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 388 042	-634 056
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-3 388 042	-634 056
ÅRETS KASSAFLÖDE	-552 778	148 009
Likvida medel vid årets början	2 874 931	2 726 922
Likvida medel vid årets slut	2 322 153	2 874 931
	-552 778	148 009

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:	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.

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	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	6 301 368	6 001 380
Årsavgift el för garare och p-platser	18 000	0
Årsavgift el	327 510	0
Årsavgift vatten	104 674	0
Årsavgift övrigt	259 752	0
Årsavgift TV/bredband	252 288	0
Hysesintäkt bostäder	-5 560	-9
Hysesintäkt lokaler	45 602	48 124
Hysesintäkt garage och bilplatser	136 145	134 270
Hysesintäkt övrigt	3 958	265 325
Konsumtionsavgift vatten	0	97 624
Konsumtionsavgift el	0	359 841
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	252 288
Avsatt till inre fond	-155 006	-155 006
Övriga intäkter i verksamheten	38 652	31 315
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 768	11 487
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 682	9 600
Övriga fakturerade kostnader	2 230	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 750	6 874
	7 389 813	7 063 113

I Årsavgift ingår värme**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-199 724	-102 194
El	-385 568	-358 634
Uppvärmning	-1 021 437	-994 090
Vatten	-260 663	-186 190
Renhållning	-140 252	-174 700
Bevakningskostnader	-73 051	-83 243
TV, bredband, iptelefoni	-264 273	-253 788
Förvaltningskostnader	-592 885	-639 119
Försäkringar	-73 807	-67 093
Fastighetsskatt	-161 000	-141 700
Övriga driftskostnader	-37 376	-28 257
	-3 210 035	-3 029 008

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-91 988	-154 188
	-91 988	-154 188

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-30 625	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-204 484	-195 069
Kontorsutrustning och -material	0	-3 398
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 245	-19 774
Förbrukningsinventarier	0	-5 989
Medlemsavgifter HSB	-45 121	-34 600
Kundförluster m m	-24 585	0
	-315 059	-274 080

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-80 943	-92 228
Löner för anställda	0	-46 500
Vicevärdsarvode	-99 960	-99 960
Övriga arvoden	-14 250	0
Revisionsarvode	-1 500	-1 500
Sociala avgifter	-40 587	-43 671
	-237 240	-283 859

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 264 077	-1 264 077
	-1 264 077	-1 264 077

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviavgifter Länsförsäkringar	-1 215	0
	-1 215	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

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

58 721 412

57 883 968

Årets investering byggnader

0

837 444

Ingående anskaffningsvärde mark

194 843

194 843

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**58 916 255****58 916 255****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-9 767 581

-8 503 504

Årets avskrivningar byggnader

-1 264 077

-1 264 077

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-11 031 658****-9 767 581****Utgående redovisat värde****47 884 597****49 148 674**

Redovisade värden byggnader

47 689 754

48 953 831

Redovisade värden mark

194 843

194 843

Fastighetsbeteckning: Krabban 15**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1976

41 000 000

11 800 000

52 800 000

35 062 000

Lokaler

184 000

76 000

260 000

11 868 000

41 184 000**11 876 000****53 060 000****46 930 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

39 500 000

39 500 000

Summa ställda säkerheter**39 500 000****39 500 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

18 569

7 714

Momsfordran

781

0

19 350**7 714****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

329 834

326 844

329 834**326 844****Not 13 BANK**

Swedbank

349 287

336 002

349 287**336 002**

2025-12-31

2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,04%	2026-03-31	2 850 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,59%	2028-06-30	3 220 000	80 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,84%	2026-03-31	6 000 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,04%	2026-06-30	5 000 000	0
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,94%	2026-01-31	4 275 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,43%	2026-09-30	1 118 772	67 808
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,09%	2027-09-30	4 700 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,48%	2029-09-30	4 700 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,84%	2026-03-31	2 809 380	36 248
				34 673 152	584 056

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 340 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

280 000

Lån som ska konverteras inom ett år

22 053 152

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

22 333 152

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,25%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 336 224

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

31 752 872

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

944 308

926 469

Avsättning

155 006

155 006

Uttag

-133 108

-137 167

966 206**944 308****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

21 355

2 055

21 355**2 055****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

29 093

29 674

Personalens källskatt

2 499

2 949

Arbetsgivaravgifter

850

1 003

Övriga kortfristiga skulder

0

125

32 442**33 751**

2025-12-31

2024-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	20 933	21 145
Förutbetalda årsavgifter och hyror	592 723	558 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190 884	173 714
	804 540	753 409

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-05. **Gislaved** och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Cecilia Larsson

David Bjurestrand

Edis Vuckic

Inga-Lill Svanberg

Maria Lorentsson

Teresa Charczuk

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

Jasminka Karalic

Laila Pedersen

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Krabban i Gislaved, org.nr. 728500-0480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krabban 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Gislaved
Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jasminka Karalic
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Cecilia Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:39:25



Maria Lorentsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 10:39:56



Teresa Charczuk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:20:49



David Bjurestrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:31:03



Inga-Lill Kerst Svanberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:52:28



Edis Vuckic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:17:25



Jasminka Karalic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 17:51:27



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:12:51



Revisionsberättelse 2025

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

Jasminka Karalic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 17:49:50



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:12:25



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.