







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Hinden i Jönköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Hinden i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3707 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en oäkta 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hinden 7	1954-01-01	1954
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
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 341
17	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 120
Totalt 22 objekt		**2 461**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 8 st 2 rok, 4 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Bergqvist	Ordförande	2025-06-02	
Christer Bergqvist	Ledamot	2017-05-17	
Annika Blixth	Ordförande	2020-07-03	2025-06-02
Annika Blixth	Ledamot	2018-05-28	
Inger Markulf	Ledamot	2021-08-23	
Ann-Charlotte Svensson	Ledamot	2017-05-17	
Lena Carlsson	Ledamot	2016-05-16	
Lennart Moberg-Axelsson	Ledamot	2023-07-07	
Johan Öhling Thisell	Ledamot	2024-07-24	
Albert Swärd	Ledamot	2023-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Blixth, Lennart Axelsson Moberg och Lena Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlotte Svensson, Annika Blixth, Kristina Gunnerlind och Johan Öhling Thisell.

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

Valberedning har varit: Christer Bergqvist (sammankallande), Annika Blixth samt Johan Öhling Thisell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 11 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 30-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och årligen uppdateras. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2014	Stambyte i källare samt installation ventilationsaggregat i lokal
2015	Byte värmeväxlare
2017	Utbyte till nya brandsäkra lägenhetsdörrar
2019	Indragning av fiber i huset
2020	Relining av avloppsrör i källare och i en lgh (Nygatan)
2020-2021	Takterrass till del underhåll och till del nyinvestering
2023	Renovering neonskylt
2023-2024	Måleri, exteriör gatuplan samt tre trapphus (exkl. nedre källare), balkongräcken och undertak på uterum samt piskbalkong
2024	Ventilationsgenomgång
2024	Byte av ventilationsaggregat för lokaler (Fonus och Planta)
2024	Montering av plåthuvar på skorstenar

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

Färdig lösning för avfallshantering utreds och planeras ihop med Jönköpings kommun och June avfall.
Kommande åtgärder är lagstadgad OVK-besiktning. Översyn av kasetter för toaletter, byte av armaturer i gemensamma utrymmen samt renovering av hissmaskineri. Vidare planeras åtgärder vad gäller fasader, måleri, översyn av fogar, stuprännor mm. Då dessa åtgärder innebär ställningsarbete, avspärrningar och säkerhetsarbete ska samordning ske med alla de åtgärder som krävs här. Här krävs även samordning med och bygganmälan till Jönköpings kommun. Arbetet kommer att ske inom 5 år.
Förberedelser för byte av förrådsinredning kommer även det att starta inom 5 år.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	103	194	254	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	671	702	731	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	671	702	731	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	191	173	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	800	786	786	516	501
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	804	793	795	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 978	1 950	1 956	1 785	1 730
Resultat efter finansiella poster, tkr	376	404	-160	409	-242
Soliditet, %	19	19	17	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. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

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.

Dokument-ID 092221155557576185886 Signerat CB, AS1, LC, AS2, AEKB, JÖT, LSJM, IM, CG, CWM

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	154 810	0	0	154 810
Upplåtelseavgifter, kr	60 849	0	0	60 849
S:a bundet eget kapital, kr	**215 659**	**0**	**0**	**215 659**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	611 402	5 768	0	617 171
Årets resultat, kr	5 768	-5 768	10 621	10 621
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**617 170**	**0**	**10 621**	**627 792**
S:a eget kapital, kr	**832 829**	**0**	**10 621**	**843 451**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	617 171
Årets resultat, kr	10 621
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**627 792**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**627 792**

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	1 977 507	1 950 442
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 977 507**	**1 950 442**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 025 331	-1 020 983
Underhåll enligt plan	Not 4	-15 299	-136 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 731	-22 975
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-178 716	-122 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 079	-184 079
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 543 156**	**-1 487 353**
RÖRELSERESULTAT		**434 350**	**463 090**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		960	6 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 100	-64 989
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-58 140**	**-58 808**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**376 211**	**404 282**
Bokslutsdispositioner	Not 8	-42 642	-150 000
Skatt på årets resultat	Not 9	-327 833	-248 514
Skatt på grund av ändrad beskattnig 2024		4 885	0
ÅRETS RESULTAT		**10 621**	**5 768**

Dokument-ID 09222115557576185886 Signerat CB, AS1, LC, AS2, AEKB, JÖT, LSJM, IM, CG, CWM

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 542 311	3 726 390
Summa materiella anläggningstillgångar		3 542 311	3 726 390
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		**3 544 810**	**3 728 890**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	4 770
Avräkningskonto HSB		699 625	478 399
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 698	6 400 *
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	125 972	123 649
Summa kortfristiga fordringar		832 295	613 218
Kassa och bank			
Kassa		1 500	1 500 *
Bank	Not 14	88 903	71 413
Summa kassa och bank		90 403	72 913
**År 2024 betraktades handkassa som kortfristig fordran.*			
Summa omsättningstillgångar		**922 697**	**686 131**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 467 508**	**4 415 020**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 810	154 810
Upplåtelseavgifter		60 849	60 849
Summa bundet eget kapital		215 659	215 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		617 171	611 402
Årets resultat		10 621	5 768
Summa fritt eget kapital		627 792	617 170
Summa eget kapital		**843 451**	**832 829**
Obeskattade reserver	Not 15	1 331 000	1 288 358
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	563 500	700 152
Summa långfristiga skulder		563 500	700 152
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 086 944	1 026 592
Medlemmarnas inre fond	Not 17	124 663	124 663
Leverantörsskulder		85 135	169 207
Aktuell skatteskuld	Not 18	135 216	19 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	43 891	36 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	253 708	216 852
Summa kortfristiga skulder		1 729 557	1 593 680
Summa skulder		**2 293 057**	**2 293 832**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 467 508**	**4 415 020**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	434 350	463 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	184 079	184 079
	618 429	647 169
Erhållen ränta	960	6 181
Erlagd ränta	-59 100	-64 989
Betald inkomstskatt	-192 617	-248 514
Skatt på grund av ändrad beskattnig 2024	4 885	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	372 558	339 847
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 150	6 397
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-59 691	-500 369
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**315 017**	**-154 125**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-371 413
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-371 413**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-76 300	-71 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-76 300**	**-71 300**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**238 717**	**-596 838**
Likvida medel vid årets början	551 311	1 148 151 *
Likvida medel vid årets slut	790 028	551 311 *
	238 717	**-596 839**

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

**År 2024 betraktades handkassa som kortfristig fordran.*
På grund av detta skiljer sig de likvida medlen från 2024 års årsredovisning.

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 - 115 år

Mark skrivs inte av.

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

Föreningen beskattas som oäkta förening.

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 från förra årets årsredovisning för vissa poster.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	643 744	631 136
	Årsavgifter lokaler	1 289 340	1 264 080
	Årsavgift TV/bredband	37 800	37 800
	Hyresbortfall	0	-2 400
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	2 646	5 445
	Övriga primära intäkter och ersättningar	3 977	14 381
		1 977 507	**1 950 442**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-77 417	-56 631
	El	-19 803	-19 203
	Uppvärmning	-336 016	-344 610
	Vatten	-134 615	-106 995
	Renhållning	-18 054	-18 652
	TV, bredband, iptelefoni	-34 708	-8 708
	Förvaltningskostnader	-167 590	-146 820
	Försäkringar	-56 625	-52 171
	Fastighetsskatt	-163 178	-127 193
	Övriga driftskostnader	-17 324	-140 000
		-1 025 331	**-1 020 983**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll installationer	0	-20 488
	Underhåll övrigt	-15 299	-115 867
		-15 299	**-136 355**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 000	-10 875
	Övriga förvaltningskostnader	-71 809	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-16 156	0
	Förbrukningsinventarier	-22 646	0
	Medlemsavgifter HSB	-15 121	-12 100
		-139 731	**-22 975**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-71 980	-64 450
	Löner för anställda	0	-3 410
	Vicevärdsarvode	-58 800	-31 500
	Övriga arvoden	0	-960
	Övriga personalkostnader	0	-180
	Revisionsarvode	-7 560	-2 800
	Sociala avgifter	-40 376	-19 661
		-178 716	**-122 961**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-184 079	-184 079
		-184 079	**-184 079**
Not 8	**BOKSLUTSDISPOSITIONER**		
	Avsättning till periodiseringsfond	-350 000	-150 000
	Återföring från periodiseringsfond	307 358	0
		-42 642	**-150 000**
Not 9	**INKOMSTSKATT**		
	Skatt på årets resultat	-327 833	-248 514

	2025-12-31	2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 392 706	6 105 343
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-84 050
Årets investering byggnader	0	371 413
Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 592 706**	**6 592 706**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 866 317	-2 766 288
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	84 050
Årets avskrivningar byggnader	-184 079	-184 079
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-3 050 396**	**-2 866 317**
Utgående redovisat värde	**3 542 311**	**3 726 390**
Redovisade värden byggnader	3 342 311	3 526 390
Redovisade värden mark	200 000	200 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	13 600 000	6 600 000	20 200 000	17 800 000
Lokaler		10 800 000	2 587 000	13 387 000	10 018 000
		24 400 000	**9 187 000**	**33 587 000**	**27 818 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 052 000	3 052 000
Summa ställda säkerheter	**3 052 000**	**3 052 000**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Medlemsandel Fonus	2 000	2 000
	2 500	**2 500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 698	6 400
	6 698	**6 400**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 972	123 649
	125 972	**123 649**

Not 14 BANK

Swedbank	86 580	71 413
Fonus	2 323	
	88 903	**71 413**

Not 15 OBESKATTADE RESERVER

		2025-12-31	2024-12-31
Periodiseringsfond	2019	0	307 358
Periodiseringsfond	2020	250 000	250 000
Periodiseringsfond	2021	250 000	250 000
Periodiseringsfond	2022	225 000	225 000
Periodiseringsfond	2023	106 000	106 000
Periodiseringsfond	2024	150 000	150 000
Periodiseringsfond	2025	350 000	0
		1 331 000	**1 288 358**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,44%	2026-02-05	875 000	25 000
Stadshypotek AB		4,09%	2026-03-30	112 152	6 800
Stadshypotek AB		3,44%	2026-01-02	75 292	20 000
Stadshypotek AB		3,16%	2027-09-01	588 000	24 500
				1 650 444	**76 300**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**563 500**
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 500
Lån som ska konverteras inom ett år	1 062 444
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**1 086 944**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	305 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 268 944

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	124 663	125 748
Uttag	0	-1 085
	124 663	**124 663**

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Årets beräknade skatteskuld	135 216	19 913
	135 216	**19 913**

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	20 783	20 827
Arbetsgivaravgifter	19 134	15 626
Övriga kortfristiga skulder	3 974	0
	43 891	**36 453**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	6 779	8 618
Förutbetalda årsavgifter och hyror	162 528	139 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 401	68 603
	253 708	**216 852**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-22
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Christer Bergqvist	Ann-Charlotte Svensson	Annika Blixth
Albert Swärd	Inger Markulf	Johan Öhling Thisell
Lena Carlsson	Lennart Moberg-Axelsson	

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

Christer Gunnerlind Revisor vald av föreningsstämman	Carina Westlund Myrén BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hinden i Jönköping, org.nr. 726000-3707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hinden i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hinden i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Gunnerlind
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hinden i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576185886***

Christer Bergqvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:27:48

Ann-Charlotte Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:31:11

Lena Carlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:32:58

Albert Swärd
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:27:10

Annika Eva Katarina Blixth
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:28:37

Johan Öhling Thisell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:26:43

Lennart Sven Jo Moberg-Axelsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:28:10

Inger Markulf
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:29:48

Christer Gunnerlind
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:25:17

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:54:04

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Hinden i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576283441***

Christer Gunnerlind
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 08:23:09

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 13:53:20

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.