



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Muraren i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna med säte i Mark org.nr. 765000-0495 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Muraren 4		1965
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
16	garageplatser	339
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 056
Totalt 90 objekt		5 395

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 10 st 2 rok, 50 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Theresé Hedin	Ordförande	2023-06-08
Birgitta Josefsson	Ledamot	2021-05-25
Gunnemar Hadarsson	Ledamot	2024-05-29
Magnus Svensson	Ledamot	2025-06-23
Björk Nilsson	Ledamot utsedd av HSB MG	2020-07-15
Simon Gustafsson	Ledamot	2023-06-08
Katrin Jonsson	Ledamot	2025-06-23
Filip Gunnarsson	Ledamot	2025-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Hedin, Birgitta Josefsson, Katrin Jonsson och Simon Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Josefsson och Theresé Hedin.

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

Valberedning har varit: Jan-Olof Andersson (sammankallande) och Ingrid Christin Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3,5% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens fastighet.

Aktiviter

Under kalenderåret så har vi haft två stycken fixardagar med tillhörande fika. Vi har haft glöggkväll.

Nytt bastuaggregat är installerat. Nya strömbrytare i garage och nydragen el till pergolan.
Spricka i taknock är lagad, hus 22 och trumma i en av tvättmaskinerna i 18 huset är utbytt.
Vi har även planterat nya växter på gården.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	miljöhus
2018	Tvättstuga
2019	Belysning
2020	Garage
2022	Balkonger

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

Takbyte, byte av termostater och ventiler, invändig målning av balkongerna och eventuell asfaltering med installation av laddstolpar.

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av termostater och ventiler.

Resterande åtgärder är ej fastställda men styrelsen ser ett behov de kommande 5 åren.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	209	138	92	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 350	4 381	4 405	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 641	4 675	4 701	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	199	187	182	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	807	693	630	573	573
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	88	84	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 237	3 991	3 775	3 162	2 976
Resultat efter finansiella poster, tkr	432	-230	-358	-95	185
Soliditet, %	13	12	12	0	0

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

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	228 320	0	0	228 320
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 722 116	0	424 413	3 146 529
S:a bundet eget kapital, kr	2 950 436	0	424 413	3 374 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	554 164	-230 070	424 413	-100 319
Årets resultat, kr	-230 070	230 070	432 019	432 019
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	324 094	0	856 432	331 700
S:a eget kapital, kr	3 274 530	0	1 280 845	3 706 549

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 495 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 587 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	324 094
Årets resultat, kr	432 019
Reservation till underhållsfond, kr	-495 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 587
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	331 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	331 700

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 236 809	3 991 031
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 236 809	3 991 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 847 936	-1 939 416
Underhåll enligt plan		-70 587	-338 896
Övriga externa kostnader	Not 4	-272 188	-227 837
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-184 702	-165 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-624 381	-633 300
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 999 795	-3 305 443
RÖRELSERESULTAT		1 237 014	685 589
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 347	41 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-825 342	-957 434
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-804 995	-915 658
ÅRETS RESULTAT		432 019	-230 070



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	25 158 880	25 783 261
Summa materiella anläggningstillgångar		25 158 880	25 783 261
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 159 380	25 783 761
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		7 621	0
Avräkningskonto HSB		1 913 146	1 077 019
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	11 459	11 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227 872	219 672
Summa kortfristiga fordringar		2 160 098	1 307 810
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	700 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		700 000	700 000
Summa omsättningstillgångar		2 860 098	2 007 810
SUMMA TILLGÅNGAR		28 019 478	27 791 571

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 320	228 320
Fond för yttre underhåll		3 146 529	2 722 116
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 374 849	2 950 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-100 319	554 164
Årets resultat		432 019	-230 070
<i>Summa fritt eget kapital</i>		331 700	324 095
Summa eget kapital		3 706 549	3 274 531
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	14 304 632	18 541 250
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 304 632	18 541 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	9 165 000	5 097 382
Medlemmarnas inre fond	Not 12	8 699	8 699
Leverantörsskulder		285 505	258 122
Aktuell skatteskuld	Not 13	2 740	8 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	9 773	69 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	536 579	532 991
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 008 296	5 975 790
Summa skulder		24 312 928	24 517 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 019 478	27 791 571



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 237 014	685 589
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	624 381	633 300
	1 861 395	1 318 889
Erhållen ränta	17 994	41 776
Erlagd ränta	-826 681	-972 161
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 052 648	388 503
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 808	-26 463
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-33 713	12 938
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 005 127	374 978
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-169 000	-130 456
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-169 000	-130 456
ÅRETS KASSAFLÖDE	836 127	244 522
Likvida medel vid årets början	1 777 019	1 532 497
Likvida medel vid årets slut	2 613 146	1 777 019
	836 127	244 522

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.

Beskattnings

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.

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

35 085 608

35 085 608

Ingående anskaffningsvärde mark

57 887

57 887

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

35 143 495

35 143 495

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-9 360 234

-8 726 934

Årets avskrivningar byggnader

-624 381

-633 300

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 984 615

-9 360 234

Utgående redovisat värde

25 158 880

25 783 261

Redovisade värden byggnader

25 100 993

25 725 374

Redovisade värden mark

57 887

57 887

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	10 200 000	40 200 000	39 000 000
Lokaler		17 000	0	17 000	6 000
		30 017 000	10 200 000	40 217 000	39 006 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

24 685 000

24 685 000

Summa ställda säkerheter

24 685 000

24 685 000

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

11 459

11 119

11 459

11 119

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			700 000	700 000
			700 000	700 000

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,79%	2027-03-30	5 010 250	69 000
Stadshypotek AB	4,12%	2027-04-30	6 700 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-17	2 265 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-10-30	6 831 000	0
Stadshypotek AB	2,90%	2028-06-30	2 663 382	0
			23 469 632	69 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 304 632

Nästa års amortering av långfristig skuld 69 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 9 096 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 165 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,26%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 276 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 124 632
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde 8 699 8 699
8 699 8 699

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld 2 740 8 820
2 740 8 820

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt 0 39 257
 Arbetsgivaravgifter 0 30 518
 Övriga kortfristiga skulder 9 773 0
9 773 69 775

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader 89 979 91 378
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 340 471 324 373
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 106 129 117 240
536 579 532 991

2025-12-31 2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-26
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Kinna

.....
Birgitta Josefsson.....
Björk Nilsson.....
Filip Gunnarsson.....
Gunnemar Hadarsson.....
Katrín Jonsson.....
Magnus Svensson.....
Simon Gustafsson.....
Therése Hedin

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

Irène Kristiansson
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna, org.nr. 765000-0495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Muraren i Kinna för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kinna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irène Kristiansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Theresé Hedin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:24:34



Katrin Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:21:17



Gunnemar Hadarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:47:56



Björk Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:13:58



Magnus Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:14:29



Simon Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:41:41



Filip Gunnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 13:33:07



Birgitta Josefsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:10:56



Irène Kristiansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 06:05:35



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:16:22



Revisionsberättelse 2025

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

Irène Kristiansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 06:06:45



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:15:31



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.