







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved med säte i Gislaved org.nr. 728500-0506 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gesällen 3	1957-11-20	1959
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra AB. 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
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 366
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	184
6	lokaler (hyresrätt)	36
20	p-platser	0
20	garageplatser	278
Totalt 117 objekt		**4 864**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 41 st 2 rok, 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Zetterström	Ordförande	2025-06-19	
Lennart Zetterström	Ledamot	2019-05-28	
Jonathan Evermyr	Ordförande	2021-06-22	2025-06-19
Jonathan Evermyr	Ledamot	2021-06-22	
Monica Helgedotter	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2020-06-24	
Birgitta Claesson	Ledamot	2023-06-19	
Slobodan Mijatovic	Ledamot	2021-06-22	
Marko Ilisic	Ledamot	2024-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Claesson, Marco Ilisic och Lennart Zetterström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Zetterström, Birgitta Claesson, Jonathan Evermyr och Marko Ilisic.

Revisorer har varit: Jonas Per Hugo Rolfsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Camilla Kanth (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2013-05-28.

Dokument-ID 09222115557578294886 Signerat LZ, MI, BC, SM, MH, JE, JPHR, LP

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Uppfört lekplats och grillplats
2020	Byte av garageportar
2020	Målning och kakling av tvättstugor
2021	Renovering av tvättstuga
2022	Termostatbyte
2023	Renovering av all ytterbelysning
2023	Bärighetsbesiktning av taken
2024	Besiktning av krypgrund under 28:an
2024	Omgjutning av dagvattenbrunn vid Södergatan och Radhusvägen
2024	Målning av källare och renovering av nytt golv
2024	Påbörjan av fasad-och balkongrenovering med omklädning av kortsidor samt nya garageportar

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

Årtal	Åtgärd
2026	Plantering av träd på innergården
2026	Dörrautomatiker till trapphusen
2026-2027	Fasad- och balkongrenovering med omklädning av kortsidor samt nya garageportar på Radhusvägen
2027	Fasadrenovering av miljöhuset
2029	Minskning av energikonsumtion

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	328	246	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 575	841	880	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 683	847	887	0	0
Räntekänslighet, %	2	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	219	214	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	869	813	768	676	666
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	100	100	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 065	3 738	3 471	3 337	3 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	794	528	469	523	38
Soliditet, %	51	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

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	125 364	0	0	125 364
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	2 730 769	-76 923	0	2 653 846
Underhållsfond, kr	1 785 128	0	224 954	2 010 082
S:a bundet eget kapital, kr	**4 641 261**	**-76 923**	**224 954**	**4 789 292**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 768 031	605 204	-224 954	4 148 280
Årets resultat, kr	528 281	-528 281	793 734	793 734
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 296 312**	**76 923**	**568 780**	**4 942 014**
S:a eget kapital, kr	**8 937 573**	**0**	**793 734**	**9 731 306**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 347 000 kr samt ianspråktagande skett med 122 046 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 373 236
Årets resultat, kr	793 734
Reservation till underhållsfond, kr	-347 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	122 046
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 942 016**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 942 016**

Styrelsen föreslår även en omföring mellan bundet och fritt kapital med summa: 76 923kr.

Totalt som balanseras i ny räkning: 5 018 939kr

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	4 065 618	3 737 528
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**4 065 618**	**3 737 528**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 121 422	-1 968 648
Underhåll enligt plan	Not 4	-122 046	-483 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 229	-219 407
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-196 696	-218 671
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 855	-428 854
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 113 250**	**-3 318 766**
RÖRELSERESULTAT		**952 368**	**418 762**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		86 452	221 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 086	-112 278
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-158 635**	**109 519**
ÅRETS RESULTAT		**793 734**	**528 281**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 578 568	6 963 430
Inventarier och installationer	Not 9	0	43 993
Pågående nyanläggningar	Not 10	6 849 702	5 750 549
Summa materiella anläggningstillgångar		13 428 270	12 757 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**13 428 770**	**12 758 472**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		5 160	0
Avräkningskonto HSB		828 171	1 675 318
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	45 659	44 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	239 993	209 994
Summa kortfristiga fordringar		1 118 984	1 929 746
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	4 519 469	2 519 469
Summa kortfristiga placeringar		4 519 469	2 519 469
Kassa och bank			
Bank	Not 15	26 980	3 650
Summa kassa och bank		26 980	3 650
Summa omsättningstillgångar		**5 665 433**	**4 452 865**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 094 202**	**17 211 337**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 364	125 364
Uppskrivningsfond		2 653 846	2 730 769
Fond för yttre underhåll		2 010 082	1 785 128
Summa bundet eget kapital		4 789 292	4 641 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 148 282	3 768 031
Årets resultat		793 734	528 281
Summa fritt eget kapital		4 942 016	4 296 313
Summa eget kapital		**9 731 307**	**8 937 574**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 510 326	3 171 089
Summa långfristiga skulder		2 510 326	3 171 089
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 149 363	713 600
Medlemmarnas inre fond	Not 17	968 918	938 875
Leverantörsskulder		209 547	2 760 329
Aktuell skatteskuld	Not 18	4 351	7 180
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	8 962	6 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	511 428	676 632
Summa kortfristiga skulder		6 852 569	5 102 674
Summa skulder		**9 362 895**	**8 273 763**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 094 202**	**17 211 337**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	952 368	418 762
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	428 855	428 854
	1 381 223	847 616
Erhållen ränta	86 452	221 797
Erlagd ränta	-245 086	-112 278
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 222 589	957 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 385	-42 444
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-2 685 868	2 049 763
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**-1 499 664**	**2 964 454**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 099 153	-5 984 729
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 099 153**	**-5 984 729**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 775 000	511 892
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**3 775 000**	**511 892**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 176 183**	**-2 508 383**
Likvida medel vid årets början	4 198 437	6 706 820
Likvida medel vid årets slut	5 374 620	4 198 437
	1 176 183	**-2 508 383**

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	3 462 180	3 297 348
	Årsavgift el	294 000	0
	Årsavgift TV/bredband	197 400	0
	Hyresintäkt lokaler	0	-600
	Hyresintäkt garage och bilplatser	96 700	99 900
	Hyresintäkt övrigt	11 600	11 300
	Konsumtionsavgift el	0	235 200
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	197 400
	Avsatt till inre fond	-120 000	-120 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 716	5 258
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	14 376	7 356
	Övriga primära intäkter och ersättningar	94 646	4 366
		4 065 618	**3 737 528**
	I Årsavgift ingår värme och vatten		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-155 131	-76 302
	El	-291 477	-271 562
	Uppvärmning	-547 122	-537 566
	Vatten	-227 246	-181 057
	Renhållning	-120 195	-140 916
	TV, bredband, iptelefoni	-199 323	-189 040
	Förvaltningskostnader	-390 445	-394 814
	Försäkringar	-78 137	-71 991
	Fastighetsskatt	-90 503	-85 440
	Övriga driftskostnader	-21 843	-19 960
		-2 121 422	**-1 968 648**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-122 046	-483 185
		-122 046	**-483 185**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-35 500	-13 750
	Övriga förvaltningskostnader	-150 325	-143 577
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 035	-12 282
	Konsulter	-6 294	0
	Förbrukningsinventarier	-1 600	-22 999
	Medlemsavgifter HSB	-34 721	-26 800
	Stämma och styrelse	-2 755	0
		-244 229	**-219 407**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-80 600	-76 200
	Vicevärdsarvode	-58 933	-56 129
	Övriga arvoden	-5 750	-32 725
	Övriga personalkostnader	-750	0
	Revisionsarvode	-5 000	-2 500
	Sociala avgifter	-45 664	-51 117
		-196 696	**-218 671**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-346 017	-346 017
	Markanläggningar	-38 845	-38 845
	Installationer och inventarier	-43 993	-43 992
		-428 855	**-428 854**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2048	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 108 123	12 748 943
Årets investering byggnader	0	359 180
Ingående anskaffningsvärde mark	30 550	30 550
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	388 449	388 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 527 122**	**13 527 122**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-9 100 236	-8 831 142
Årets avskrivningar byggnader	-269 094	-269 094
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 269 231	-3 192 308
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-76 923	-76 923
Ingående avskrivningar markanläggningar	-194 225	-155 380
Årets avskrivningar markanläggningar	-38 845	-38 845
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-12 948 554**	**-12 563 692**
Uppskrivning byggnader	4 500 000	4 500 000
Uppskrivning mark	1 500 000	1 500 000
Utgående redovisat värde	**6 578 568**	**6 963 430**
Redovisade värden byggnader	8 238 793	8 507 887
Redovisade värden mark	1 530 550	1 530 550
Redovisade värden markanläggningar	155 379	194 224

Fastighetsbeteckning: Gesällen 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	22 600 000	7 000 000	29 600 000	28 000 000
Lokaler	1959	131 000	0	131 000	144 000
		22 731 000	**7 000 000**	**29 731 000**	**28 144 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 149 834	9 149 834
Summa ställda säkerheter	**9 149 834**	**9 149 834**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	239 961	239 961
Utgående anskaffningsvärden	239 961	239 961
Ingående avskrivningar	-195 968	-151 976
Årets avskrivningar	-43 993	-43 992
Utgående avskrivningar	-239 961	-195 968
Utgående redovisat värde	**0**	**43 993**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 750 549	125 000
Årets Investering	1 099 153	5 625 549
Utgående värde pågående nyanläggningar	**6 849 702**	**5 750 549**

Pågående nyanläggningar avser fasadrenovering.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	45 659	43 722
Övrig skattefordran	0	712
	45 659	**44 434**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	9 909	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 084	209 994
	239 993	**209 994**

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-17	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,30%	2026-06-05	2 000 000	0
HSB Göta ek för BOLAG			0	1 500 000
Handelsbanken			1 019 469	1 019 469
			4 519 469	**2 519 469**

Not 15 BANK

Handelsbanken	26 980	3 650
	26 980	**3 650**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,99%	2028-01-30	1 434 834	150 000
Stadshypotek AB		3,28%	2026-06-01	510 763	0
Stadshypotek AB		2,90%	2026-09-01	563 600	0
Stadshypotek AB		2,97%	2027-09-30	1 225 492	0
Stadshypotek AB		3,07%	2026-12-30	3 925 000	100 000
				7 659 689	**250 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 510 326**
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 999 363
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**5 149 363**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	6 409 689
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

		2025-12-31	2024-12-31
Not 17	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	938 875	944 435
	Avsättning	120 000	120 000
	Uttag	-89 957	-125 560
		968 918	**938 875**
Not 18	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	4 351	7 180
		4 351	**7 180**
Not 19	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	1 511	2 925
	Arbetsgivaravgifter	1 582	3 063
	Övriga kortfristiga skulder	5 869	70
		8 962	**6 058**
Not 20	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna räntekostnader	32 110	15 543
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	331 436	331 875
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 881	329 214
		511 428	**676 632**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-08 **Gislaved**
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Birgitta Claesson

Jonathan Evermyr

Lennart Zetterström

Marko Ilisic

Monica Helgedotter

Slobodan Mijatovic

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

Jonas Rolfsson
Revisor vald av föreningsstämman

Laila Pedersen
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved, org.nr. 728500-0506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Framtiden 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, 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 Framtiden 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

Jonas Per Hugo Rolfsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578294886***

Lennart Zetterström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:14:03

Marko Ilisic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:28:20

Birgitta Claesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:40:52

Slobodan Mijatovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:38:21

Monica Helgedotter
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 08:25:48

Jonathan Evermyr
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 16:50:43

Jonas Per Hugo Rolfsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:33:33

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:19:56

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578556953***

Jonas Per Hugo Rolfsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 09:53:33

Laila Pedersen
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:19:34

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.