







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved med säte i Gislaved org.nr. 716403-1556 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 1	1980-10-17	1957
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
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 222
36	parkeringsplatser	0
18	garageplatser	313
2	lokaler (hyresrätt)	250
1	förråd	20
Totalt 127 objekt		**4 805**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 18 st 2 rok, 22 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Matej Dragun	Ordförande	2025-07-02	
Matej Dragun	Ledamot	2023-06-21	
Danijel Mladenovic	Ordförande	2024-06-27	2025-07-02
Danijel Mladenovic	Ledamot	2024-06-27	
Teresa Charczuk	Ledamot	2022-05-25	
Marianne Lingtell	Ledamot	2024-06-27	
Ulrika Wallin	Ledamot	2021-06-16	
Darko Traychev	Ledamot	2023-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Danijel Mladenovic och Darko Traychev.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Lingtell, Ulrika Wallin, Matej Dragun och Danijel Mladenovic.

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

Valberedning har varit: Pernilla Karlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 8 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 2023-08-31.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Installation av fjärrvärme samt bredband
2012	Dränering runt fastighet
2013	Balkongrenovering, byte av termostater
2015	Byte av samtliga fönster inklusive vindsfönster
2015	Byte trapphustak, vindsluckor/stegar, tilläggsisolering vind
2016	Byte takfläktar
2017	Installation av digitalt passagesystem och mätare för individuell förbrukning av vatten och el
2017	Renovering av garage inklusive nya motordrivna garageportar
2017	Byte entrédörrar och nya skärmtak till suterränglägenheterna
2019	Byte belysning trapphus
2021	Byte trädäck till suterränglägenheterna
2023	Färdigställt övernattningsrummet
2024	Målat om trapphusen, lekplatsen och alla metallräcken runtomkring bostadshusen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 1 235 000 kronor:

Årtal	Åtgärd
2026	Dränledning och asfaltering av Lindvägen (uppskjutet från 2025)
2026	OVK av lokalen som hyrs av skolan
2026	Målning och/eller byte av småfönster
2026	Annat löpande underhåll

När styrelsen behandlade budgeten för år 2026 beslutade man att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	359	364	386	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 441	2 861	3 536	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 765	2 997	3 704	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	227	239	238	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 028	1 032	931	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	87	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 819	4 645	4 522	4 242	4 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 122	319	955	712	810
Soliditet, %	46	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	640 348	0	0	640 348
Uppskrivningsfond, kr	3 077 205	-40 931	0	3 036 274
Underhållsfond, kr	1 783 671	0	212 570	1 996 241
S:a bundet eget kapital, kr	**5 501 224**	**-40 931**	**212 570**	**5 672 863**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 253 063	359 691	-212 570	4 400 184
Årets resultat, kr	318 760	-318 760	1 121 647	1 121 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 571 823**	**40 931**	**909 077**	**5 521 831**
S:a eget kapital, kr	**10 073 047**	**0**	**1 121 647**	**11 194 694**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 265 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 430 kr

* Föreningen äger en egen lokal upplåten med bostadsrätt, insatsen är 48 000 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	4 612 755
Årets resultat, kr	1 121 647
Reservation till underhållsfond, kr	-265 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 430
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 521 832**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 521 832**

Styrelsen föreslår även en omföring mellan bundet och fritt eget kapital med summa: 40 931 kr.

Totalt som balanseras i ny räkning: 5 562 763 kr

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

Dokument-ID 092221155575755337746 Signerat MD, TC, DT, UW, ML, DM, RZ, CWM

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 819 241	4 645 172
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**4 819 241**	**4 645 172**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 348 863	-2 155 077
Underhåll enligt plan	Not 4	-52 430	-675 258
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 357	-233 071
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-238 188	-247 596
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 535	-615 537
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 532 373**	**-3 926 538**
RÖRELSERESULTAT		**1 286 868**	**718 634**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		53 959	49 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 505	-449 466
Övriga finansiella poster		-675	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-165 221**	**-399 874**
ÅRETS RESULTAT		**1 121 647**	**318 760**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 804 795	20 420 330
Summa materiella anläggningstillgångar		19 804 795	20 420 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**19 805 295**	**20 420 830**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		2 949	-32 593
Avräkningskonto HSB		1 399 787	1 266 969
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	38 907	46 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	251 060	235 816
Summa kortfristiga fordringar		1 692 703	1 516 333
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 700 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	1 700 000
Kassa och bank			
Bank	Not 13	172 622	155 012
Summa kassa och bank		172 622	155 012
Summa omsättningstillgångar		**4 565 325**	**3 371 344**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 370 620**	**23 792 174**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		640 348	640 348
Uppskrivningsfond		3 036 274	3 077 205
Fond för yttre underhåll		1 996 241	1 783 671
Summa bundet eget kapital		5 672 863	5 501 224
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 400 184	4 253 063
Årets resultat		1 121 647	318 760
Summa fritt eget kapital		5 521 832	4 571 823
Summa eget kapital		**11 194 695**	**10 073 047**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 093 623	4 790 782
Summa långfristiga skulder		7 093 623	4 790 782
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 082 085	7 865 563
Medlemmarnas inre fond		62 862	80 430
Leverantörsskulder		233 009	367 285
Aktuell skatteskuld		1 635	9 839
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	86 847	79 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	615 865	525 839
Summa kortfristiga skulder		6 082 302	8 928 345
Summa skulder		**13 175 925**	**13 719 127**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 370 620**	**23 792 174**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 286 868	718 634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	615 535	615 537
	1 902 403	1 334 171
Erhållen ränta	36 720	49 592
Erlagd ränta	-199 929	-478 248
Övriga poster	-675	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 738 519	905 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	75 243	-45 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-182 691	-26 317
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 631 071**	**834 153**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-480 637	-2 986 453
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-480 637**	**-2 986 453**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**1 150 434**	**-2 152 300**
Likvida medel vid årets början	3 121 980	5 274 280
Likvida medel vid årets slut	4 272 415	3 121 980
	1 150 434	**-2 152 300**

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:	15 - 100 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	3 275 tkr
Föregående år	3 275 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	3 950 280	3 762 192
	Årsavgiftsbortfall bostäder	68	-2 575
	Årsavgift el	199 945	0
	Årsavgift vatten	167 025	0
	Årsavgift TV/bredband	210 000	0
	Hyresintäkt bostäder	0	-88
	Hyresintäkt lokaler	121 880	116 880
	Hyresintäkt garage och bilplatser	93 850	94 700
	Hyresintäkt övrigt	4 800	9 900
	Konsumtionsavgift vatten	0	169 491
	Konsumtionsavgift el	0	213 640
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	3 000	213 000
	Övriga intäkter i verksamheten	11 040	19 000
	Intäkt andrahandsupplåtelse	20 480	11 010
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	19 360	28 802
	Övriga fakturerade kostnader	8 200	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	9 313	9 220
		4 819 241	**4 645 172**

I Årsavgift ingår värme.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-208 819	-100 377
	El	-265 354	-246 263
	Uppvärmning	-699 661	-693 119
	Vatten	-168 278	-119 979
	Renhållning	-112 404	-104 001
	TV, bredband, iptelefoni	-183 963	-184 119
	Förvaltningskostnader	-523 981	-503 756
	Försäkringar	-66 675	-61 430
	Fastighetsskatt	-103 110	-100 640
	Övriga driftskostnader	-16 617	-41 393
		-2 348 863	**-2 155 077**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-52 430	-675 258
		-52 430	**-675 258**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-31 500	-13 125
	Övriga förvaltningskostnader	-198 015	-188 898
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 193	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 521	-4 248
	Medlemsavgifter HSB	-34 721	-26 800
	Kundförluster m m	-2 407	0
		-277 357	**-233 071**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Arvode till styrelsen	-123 500	-119 000
	Löner för anställda	0	-33 000
	Övriga arvoden	-56 600	-36 400
	Revisionsarvode	-500	0
	Sociala avgifter	-57 588	-59 196
		-238 188	**-247 596**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-572 698	-572 698
	Markanläggningar	-42 837	-42 839
		-615 535	**-615 537**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 472 551	25 472 551
Ingående anskaffningsvärde mark	2 105 867	2 105 867
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	690 918	690 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 269 336**	**28 269 336**
Ingående uppskrivningar byggnad	3 037 216	3 037 216
Ingående uppskrivningar mark	703 198	703 198
Utgående uppskrivningar	**3 740 414**	**3 740 414**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-663 209	-622 278
Årets avskrivningar	-40 931	-40 931
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-704 140	-663 209
Ingående avskrivningar byggnader	-10 540 660	-10 008 893
Årets avskrivningar byggnader	-572 698	-572 698
Årets försäljning/utrangering	40 931	40 931
Ingående avskrivningar markanläggningar	-385 551	-342 712
Årets avskrivningar markanläggningar	-42 837	-42 839
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-12 204 955**	**-11 589 420**
Utgående redovisat värde	**19 804 795**	**20 420 330**
Redovisade värden byggnader	14 400 124	14 890 960
Redovisade värden mark	2 105 867	2 105 867
Redovisade värden markanläggningar	262 530	305 367

Fastighetsbeteckning: Linden 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	26 000 000	6 600 000	32 600 000	31 200 000
Lokaler		358 000	173 000	531 000	704 000
		26 358 000	**6 773 000**	**33 131 000**	**31 904 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 452 000	19 452 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**19 452 000**	**19 452 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	28 430	37 756
Övrig skattefordran	0	835
Övriga kortfristiga fordringar	10 477	7 550
	38 907	**46 141**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	17 239	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	233 821	235 816
	251 060	**235 816**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-04	500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-04	700 000	0
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-04	500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-27	1 000 000	0
Placering HSB			0	1 700 000
			2 700 000	**1 700 000**

Not 13 BANK

Swedbank	172 622	155 012
	172 622	**155 012**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,63%	2027-03-31	2 381 785	96 000
Swedbank Hypotek AB	2,69%	2026-06-17	2 409 088	2 409 088
Swedbank Hypotek AB	1,25%	2026-04-24	2 384 997	2 384 997
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2028-06-21	2 374 435	96 000
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2028-06-21	2 625 403	96 000
			12 175 708	**5 082 085**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**7 093 623**
Nästa års amortering av långfristig skuld	288 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 794 085
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**5 082 085**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 922 912
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 772 068
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	21 896	22 483
Personalens källskatt	29 775	20 085
Arbetsgivaravgifter	31 184	21 035
Övriga kortfristiga skulder	3 992	15 786
	86 847	**79 389**

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	40 396	21 820
Förutbetalda årsavgifter och hyror	390 644	377 848
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 825	126 171
	615 865	**525 839**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-15
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gislaved

Danijel Mladenovic	Darko Traychev	Marianne Lingtell
Matej Dragun	Teresa Charczuk	Ulrika Wallin

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

Radislav Zlojutro Revisor vald av föreningsstämman	Carina Westlund Myrén BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Gislaved, org.nr. 716403-1556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Gislaved 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 Linden i Gislaved 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

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

Radislav Zlojutro
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Matej Dragun
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 08:32:25

Teresa Charczuk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:07:43

Darko Traychev
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 22:11:48

Ulrika Wallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:32:19

Marianne Lingtell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:56:03

Danijel Mladenovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:45:09

Radislav Zlojutro
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 15:31:19

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:59:41

Revisionsberättelse 2025

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

Radislav Zlojutro
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 15:30:02

Carina Westlund Myrén
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:59:11

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.