



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Misteln i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3855 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Misteln 11		1946
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
8	lokaler (hyresrätt)	60
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 337
Totalt 69 objekt		3 397

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 33 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Karlsson	Ordförande	2025-07-01
Martin Karlsson	Ledamot	2021-06-22
Gerd Persson	Ledamot	2016-05-25
Sandra Johansson	Ledamot	2019-06-28
Mattias Åkerberg, utsedd av HSB MG	Ledamot	2025-05-26
Arvid Nilsson	Ledamot	2025-07-01
Josef Khoury	Ledamot	2020-06-07
Tim Lundstedt	Ledamot	2025-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malte Widestrand, Gustav Helenefors, Yvonne Stillman (Vicevärd).

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Stillman, Gerd Persson, Sandra Johansson, Arvid Nilsson, Josef Khoury, Martin Karlsson och Gustav Helenefors.

Revisorer har varit: Lennart Broman med Karin Mårtensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Nilsson (sammankallande), Jimmy Petersson samt Maria Wallinder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,1%.

En förändring av årsavgiften med +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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan, styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Renovering sammanställning från 2003 Brf Misteln**

Årtal	Åtgärd
2003	Stambyte (nya badrum till alla
2005	Målning i källarutrymmen och renovering av tvättstugor
2006	Plåt på skorstenar 193.000
2006	Köp av tomtmark Växjö stift 3,2 miljoner
2010	Renovering av utvändiga källartrappor och målning
2011	Renovering av balkonger
2011	Byte av värmeväxlare
2012	Målning av entrétak och tvätt av 2 husfasader
2014	Byte av vattenledning i marken + asfaltering
2014	Brandskyddskontroll öppna spisar
2015	Reparation av husgrunder + målning 481.000
2016	Inköp av tvättmaskin Syrengatan 2
2016	Kodlås på ytterdörrarna
2019	Sopsorteringsanläggning
2020	Målning och byte av lampor i trapphus
2020	Iordningställande av uteplats
2021	Renovering av Hemtjänsten duschrum
2021	Renovering av 3 toaletter i källare
2021	Reparation av smidesstaket + målning
2022	Byte av vattenmätare Torpagatan 19
2023	Försäljning av Hemtjänsten lokaler till HSB
2024	Byte av armaturer på vind, källare och trapphus
2025	Kontroll av brandsläckare i trapphus
2025	4 st nya bostadsrätter på Gröna gatan
2025	Byte och målning av källarfönster
2025	Färdigställande 4 nya bostadsrätter
2025	Kapning av skorsten
2025	Nedtagning och plantering av nya träd och buskar i föreningens innegård

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

1. Värmesystem: Byte av termostatventiler och stamventiler bland annat

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 17 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

I juni hölls föreningens årliga grillkväll och under december har en glöggkväll anordnats utav medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	65	150	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 502	1 377	1 409	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 529	1 566	1 602	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	239	197	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	520	494	461	550	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	74	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	655	590	592	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 564	2 241	2 245	2 128	2 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	-472	332	220	-76
Soliditet, %	45	43	42	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.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	65 890	0	0	65 890
Upplåtelseavgifter, kr	1 582 210	0	0	1 582 210
Underhållsfond, kr	2 900 590	0	303 057	3 203 647
S:a bundet eget kapital, kr	4 548 690	0	303 057	4 851 747
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	334 635	-472 066	-303 057	-440 489
Årets resultat, kr	-472 066	472 066	247 778	247 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-137 431	0	-55 279	-192 711
S:a eget kapital, kr	4 411 259	0	247 778	4 659 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 441 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 943 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	-137 432
Årets resultat, kr	247 778
Reservation till underhållsfond, kr	-441 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 943
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-192 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-192 711
------------------------------------	-----------------

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	2 563 613	2 240 913
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 563 613	2 240 913
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 633 097	-1 661 114
Underhåll enligt plan		-137 943	-598 639
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 595	-140 067
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-117 862	-116 471
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-126 116	-119 329
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 196 613	-2 635 620
RÖRELSERESULTAT		367 000	-394 708
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 792	53 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 013	-130 477
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-119 221	-77 359
ÅRETS RESULTAT		247 778	-472 067

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 602 571	7 457 191
Pågående nyanläggningar	Not 8	13 875	162 500
Summa materiella anläggningstillgångar		7 616 446	7 619 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 616 946	7 620 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 373 381	2 395 541
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 108	1 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 825	185 633
Summa kortfristiga fordringar		1 562 315	2 582 186
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 12	134 469	129 495
Summa kassa och bank		134 469	129 495
Summa omsättningstillgångar		2 696 784	2 711 681
SUMMA TILLGÅNGAR		10 313 730	10 331 872

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 890	65 890
Upplåtelseavgifter	1 582 210	1 582 210
Fond för yttre underhåll	3 203 647	2 900 590
Summa bundet eget kapital	4 851 747	4 548 690

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-440 489	334 635
Årets resultat	247 778	-472 067
Summa ansamlad förlust	-192 711	-137 432

Summa eget kapital

4 659 036

4 411 258

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 277 012	3 006 213
Summa långfristiga skulder		3 277 012	3 006 213

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 825 371	2 218 570
Medlemmarnas inre fond	Not 14	14 865	18 279
Leverantörsskulder		153 092	320 181
Aktuell skatteskuld	Not 15	7 351	13 424
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	37 335	28 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	339 668	315 353
Summa kortfristiga skulder		2 377 681	2 914 401

Summa skulder

5 654 693

5 920 614

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 313 730

10 331 872

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	367 000	-394 708
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	126 116	119 329
	493 116	-275 379
Erhållen ränta	20 164	53 118
Erlagd ränta	-140 608	-130 432
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	372 672	-352 693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	339	-81 346
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-144 925	221 576
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	228 086	-212 463
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-122 871	-162 500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-122 871	-162 500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-122 400	-122 400
Inbetalda insatser	0	750 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-122 400	627 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 185	252 637
Likvida medel vid årets början	2 525 036	2 272 398
Likvida medel vid årets slut	2 507 850	2 525 036
	-17 186	252 637

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.

Övriga kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående årsuppgästallning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 630 724	1 496 472
Årsavgifter lokaler	0	150 709
Årsavgiftsbortfall lokaler	0	-200 947
Årsavgift TV/bredband	103 497	0
Hysesintäkt lokaler	12 460	62 413
Hysesrabatter	-2 467	0
Konsumtionsavgift värme	746 121	583 140
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	93 708
Övriga intäkter i verksamheten	44 132	40 872
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 299	8 597
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 847	5 949
	2 563 613	2 240 913

I Årsavgift ingår vatten. Tv och bredband och värme debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-120 317	-230 156
El	-100 762	-85 176
Uppvärmning	-534 564	-524 769
Vatten	-177 643	-138 028
Renhållning	-79 495	-82 755
TV, bredband, iptelefoni	-101 891	-93 328
Förvaltningskostnader	-292 129	-292 535
Försäkringar	-56 203	-51 783
Fastighetsskatt	-125 414	-119 430
Övriga driftskostnader	-44 679	-43 154
	-1 633 097	-1 661 114

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-22 675	-12 200
Övriga förvaltningskostnader	-110 034	-104 967
Kostnader överlåtelse och panter	-8 523	0
Kontorsutrustning och -material	-601	0
Medlemsavgifter HSB	-30 721	-22 900
Stämma och styrelse	-236	0
Arrende, hyra, leasing	-8 806	0
	-181 595	-140 067

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-79 000	-72 962
Vicevärdsarvode	-10 000	-20 000
Övriga arvoden	-4 750	0
Revisionsarvode	0	-1 500
Sociala avgifter	-24 112	-22 009
	-117 862	-116 471

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-110 366	-103 579
Markanläggningar	-15 750	-15 750
	-126 116	-119 329

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 530 762	10 530 762
Årets investering byggnader	271 496	0
Ingående anskaffningsvärde mark	3 496 575	3 496 575
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	315 000	315 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 613 833	14 342 337

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 790 646	-6 687 067
Årets avskrivningar byggnader	-110 366	-103 579
Ingående avskrivningar markanläggningar	-94 500	-78 750
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 750	-15 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 011 262	-6 885 146

Utgående redovisat värde

7 602 571 7 457 191

Redovisade värden byggnader

3 901 246 3 740 116

Redovisade värden mark

3 496 575 3 496 575

Redovisade värden markanläggningar

204 750 220 500

Fastighetsbeteckning: Misteln 11

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	35 000 000	17 400 000	52 400 000	46 200 000
Lokaler	1958	1 129 000	896 000	2 025 000	2 652 000
		36 129 000	18 296 000	54 425 000	48 852 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	8 573 000	8 573 000
Summa ställda säkerheter	8 573 000	8 573 000

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	162 500	0
Årets Investering	0	162 500
Omklassificering till Byggnader och mark	-148 625	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	13 875	162 500

Pågående nyanläggningar avser IMD-el. Till en total utgift av ca 330 000 kr.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 108	1 012
	3 108	1 012

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-05-18	1 000 000	0
			1 000 000	0

Not 12 BANK

Swedbank	134 469	129 495
	134 469	129 495

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Måttelränta	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,45%	2026-03-30	1 186 801	0
Stadshypotek AB		3,40%	2028-06-30	727 300	0
Stadshypotek AB		2,93%	2029-09-30	932 556	0
Stadshypotek AB		2,84%	2028-09-30	159 556	0
Stadshypotek AB		2,75%	2026-09-01	638 570	0
Stadshypotek AB		2,86%	2027-10-30	574 000	0
Stadshypotek AB		3,43%	2030-12-01	883 600	0
				5 102 383	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 277 012

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

1 825 371

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 825 371

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,94%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 102 383

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

18 279

18 283

Uttag

-3 414

-4

14 865

18 279

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

7 351

13 424

7 351

13 424

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt

13 949

14 172

Arbetsgivaravgifter

12 789

11 492

Övriga kortfristiga skulder

10 597

2 930

37 335

28 594

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

10 127

8 722

Förutbetalda årsavgifter och hyror

208 435

199 481

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 106

107 150

339 668

315 353

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-11
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Arvid Nilsson

Gerd Persson

Josef Khoury

Martin Karlsson

Mattias Åkerberg

Sandra Johansson

Tim Lundstedt

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

Lennart Broman

Malin Johannesson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping, org.nr. 726000-3855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Broman
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577766691**

Martin Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:45:29



Sandra Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:03:55



Tim Lundstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 20:01:04



Arvid Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:13:14



Gerd Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:42:11



Josef Khoury

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:22:46



Mattias Åkerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 15:07:57



Lennart Broman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:52:32



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:12:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Misteln i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577910818**

Lennart Broman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:50:05



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 09:12:05



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.