







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna med säte i Jönköping org.nr. 726000-3525 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gråbo Gård 11	1962-01-01	1961 och 1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra/ 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
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 148
72	p-platser	0
Totalt 177 objekt		**7 148**

Föreningens lägenheter fördelas på: 66 st 2 rok, 39 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sven-Gunnar Lövkvist	Ordförande	2023-06-11
Kenneth Nordholm	Ledamot	2024-06-25
Jan-Irvis Scheynius	Ledamot	2014-05-19
Per Anders Engelke	Ledamot	2023-06-11
Fredrik Olsson	Ledamot	2023-12-05
Anna Stenman	Ledamot, vice ordförande	2024-06-25
Olga Pozdeeva	Ledamot, sekreterare	2018-05-03
Bodil Mårtensson Hagbranth	Suppleant	2024-06-25
Per Andersson	Suppleant	2025-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Irvis Scheynius och Per Anders Engelke, samt suppleanterna Bodil Mårtensson Hagbranth och Per Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven-Gunnar Lövkvist, Per Anders Engelke och Anna Stenman.

Revisorer har varit: Björn Eriksson med Pernilla Gustafsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Zanitha Bokinge Lif (sammankallande) och Eva Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01. På stämman deltog 38 medlemmar varav 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-21.

Årets underhåll:

- Taken på alla husen har bytts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Nya hissar 2014.
- Byte armaturer i trapphus samt fönsterbyte 2015.
- Installation av portkodsystem 2017.

- Byte lägenhetsdörrar och låssystem samt ommålning trapphus 2018.
- Ombyggnad av el för enhetsmätning 2019.
- Installation av läckagesensorer i köken 2020.
- Radiatorbyte samtliga hus 2021-2022.
- Byte styrsystem Häradsvägen 8 2023.
- Byte av vattenmätare samt höjning av balkonger som satt sig och montage av utvändig belysning runt husen 2024.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av fjärrvärmeväxlare.
- Nya styrsystem i hus 6 och 10.
- Nya Kulvertar mellan husen, värme och vatten. Se över torkrummen,
- Ex. miljöarbete, medlemsaktiviteter

Under året har ett lån lösts bort i samband med ränteomsättning,
Aktiviteter: Grillkvällar har anordnats. Gemensamt kaffe varje vecka i gemensamhetslokalen till alla som vill komma.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Övrig kommentar
Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	205	244	283	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 803	1 931	2 142	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 803	1 931	2 142	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	179	208	189	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	721	711	707	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	749	753	770	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 354	5 355	5 507	4 751	4 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	584	678	1 209	255	350
Soliditet, %	39	36	32	0	0

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	350 505	0	0	350 505
Underhållsfond, kr	6 420 099	0	465 650	6 885 749
S:a bundet eget kapital, kr	**6 770 604**	**0**	**465 650**	**7 236 254**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 110 702	678 144	-465 650	1 323 197
Årets resultat, kr	678 144	-678 144	584 221	584 221
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 788 846**	**0**	**118 571**	**1 907 418**
S:a eget kapital, kr	**8 559 450**	**0**	**584 221**	**9 143 672**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr (varav 500 000 kr är en extra avsättning) samt ianspråktagande skett med 534 350 kr (varav 318 384 kr avser utrangeringskostnad för tak).

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	1 288 847
Årets resultat, kr	584 221
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 966
Ianspråktagande av underhållsfond, utrangering tak,kr	318 384
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 907 418**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Balanseras i ny räkning, kr	**1 407 418**

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	5 354 365	5 355 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	28 625
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**5 354 365**	**5 383 846**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 887 180	-3 066 671
Underhåll enligt plan	Not 5	-215 966	-439 622
Övriga externa kostnader	Not 6	-255 985	-229 106
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-119 755	-122 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-665 425	-624 487
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-318 384	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-4 462 695**	**-4 482 060**
RÖRELSERESULTAT		**891 670**	**901 786**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26 676	68 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 125	-291 817
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-307 449**	**-223 642**
ÅRETS RESULTAT		**584 221**	**678 144**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	584 221	678 144
Reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll, utrangeringskostnad tak	318 384	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll, årets underhåll	215 966	439 622
Överföring till balanserat resultat	**118 571**	**117 766**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 312 504	20 070 275
Inventarier och installationer	Not 11	142 800	175 900
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	15 063
Summa materiella anläggningstillgångar		20 455 304	20 261 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**20 455 804**	**20 261 738**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		15 577	833
Avräkningskonto HSB		929 847	1 491 566
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 989	12 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	409 334	430 448
Summa kortfristiga fordringar		1 362 747	1 935 147
Kassa och bank			
Bankkonton		1 623 020	1 594 108
Summa kassa och bank		1 623 020	1 594 108
Summa omsättningstillgångar		**2 985 767**	**3 529 255**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 441 571**	**23 790 993**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		350 505	350 505
Fond för yttre underhåll		6 885 749	6 420 099
Summa bundet eget kapital		7 236 254	6 770 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 323 197	1 110 702
Årets resultat		584 221	678 144
Summa fritt eget kapital		1 907 418	1 788 846
Summa eget kapital		**9 143 672**	**8 559 450**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 452 000	7 455 589
Summa långfristiga skulder		8 452 000	7 455 589
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 435 589	6 345 588
Medlemmarnas inre fond	Not 17	280 142	305 466
Leverantörsskulder		392 741	420 257
Aktuell skatteskuld	Not 18	20 200	10 330
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	37 043	51 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	680 184	642 439
Summa kortfristiga skulder		5 845 899	7 775 954
Summa skulder		**14 297 899**	**15 231 543**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 441 571**	**23 790 993**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	891 670	901 786
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	665 425	624 487
Övriga poster,utrangeringskostnad tak	318 384	0
	1 875 479	1 526 273
Erhållen ränta	26 676	68 175
Erlagd ränta	-314 430	-294 196
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 587 725	1 300 251
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 679	-105 368
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-39 748	-275 261
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 558 656**	**919 622**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 177 875	128 062
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 177 875**	**128 062**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-913 588	-1 507 023
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-913 588**	**-1 507 023**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-532 807**	**-459 339**
Likvida medel vid årets början	3 085 674	3 545 013
Likvida medel vid årets slut	2 552 867	3 085 674
	-532 807	**-459 339**

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 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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	439 905 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.
Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	4 929 244	4 832 564
	Årsavgift el	225 437	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	85 500	81 700
	Hyresintäkt övrigt	10 650	9 525
	Konsumtionsavgift el	18 550	267 559
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	3 824
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	26 445	5 587
	Övriga fakturerade kostnader	2 100	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar, inkl mast	56 439	154 462
		5 354 365	**5 355 221**

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	0	28 625
		0	**28 625**
Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-206 249	-232 660
	El	-464 827	-533 590
	Uppvärmning	-597 847	-672 835
	Vatten	-215 909	-279 680
	Renhållning	-149 714	-155 583
	Bevakningskostnader	0	-15 074
	TV, bredband, iptelefoni	-164 384	-170 952
	Förvaltningskostnader	-754 742	-716 891
	Försäkringar	-114 069	-105 097
	Fastighetsskatt	-181 020	-171 150
	Övriga driftskostnader	-38 419	-13 159
		-2 887 180	**-3 066 671**
Not 5	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-215 966	-439 622
		-215 966	**-439 622**
Not 6	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 675	-14 700
	Övriga förvaltningskostnader	-167 437	-159 680
	Kontorsutrustning och -material	-7 665	-925
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 890	-7 311
	Förbrukningsinventarier	-7 708	-9 490
	Medlemsavgifter HSB	-48 321	-37 000
	Kundförluster m m	-289	0
		-255 985	**-229 106**
Not 7	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-60 452	-57 151
	Vicevärdsarvode	-36 270	-34 000
	Övriga personalkostnader	-3 993	-6 845
*)	Revisionsarvode	0	-3 048
	Sociala avgifter	-19 040	-21 130
		-119 755	**-122 174**

*) Inga belopp till föreningsvald revisor har utbetalts under året, ev justering under år 2026.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 8	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-623 225	-582 287
	Markanläggningar	-9 100	-9 100
	Installationer och inventarier	-33 100	-33 100
		-665 425	**-624 487**
Not 9	**ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER**		
	Utrangeringskostnad vid takbyte	-318 384	0
		-318 384	**0**

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 153 950	38 153 950
Årets försäljning, utrangering byggnad, tak	-536 715	0
Årets investering byggnader, tak	1 192 938	0
Ingående anskaffningsvärde mark	187 087	187 087
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	182 272	182 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 179 532**	**38 523 309**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-18 398 162	-17 815 875
Årets försäljning, utrangering byggnad, tak	218 331	0
Årets avskrivningar byggnader	-623 225	-582 287
Ingående avskrivningar markanläggningar	-54 872	-45 772
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 100	-9 100
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-18 867 028**	**-18 453 034**
Utgående redovisat värde	**20 312 504**	**20 070 275**
Redovisade värden byggnader	20 007 117	19 755 788
Redovisade värden mark	187 087	187 087
Redovisade värden markanläggningar	118 300	127 400

Fastighetsbeteckning: Gråbo Gård 11 i Huskvarna, Jönköpings kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	65 000 000	23 200 000	88 200 000	79 600 000
		65 000 000	**23 200 000**	**88 200 000**	**79 600 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 829 000	20 829 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**20 829 000**	**20 829 000**

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	398 867	398 867
Utgående anskaffningsvärden	398 867	398 867
Ingående avskrivningar	-222 967	-189 867
Årets avskrivningar	-33 100	-33 100
Utgående avskrivningar	-256 067	-222 967
Utgående redovisat värde	**142 800**	**175 900**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 10 år.

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar, tak	15 063	143 125
Årets Investering, tak	1 177 875	0
Omklassificering till Byggnader och mark, tak	-1 192 938	0
Omfört mot underhåll , nytt styrsystem efter åsknedslag.	**0**	-128 062
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**15 063**

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 980	3 862
Momsfordran	4 009	8 438
	7 989	**12 300**

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 334	430 448
	409 334	**430 448**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,70%	2026-12-01	4 275 589	48 588
Stadshypotek AB	2,79%	2028-09-30	3 180 000	80 000
Stadshypotek AB	2,81%	2027-10-30	5 432 000	80 000
			12 887 589	**208 588**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**8 452 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 275 589
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**4 435 589**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	834 352
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	11 844 649
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	305 466	305 466
Uttag	-25 324	0
	280 142	**305 466**

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 200	10 330
	20 200	**10 330**

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	21 772	29 559
Arbetsgivaravgifter	15 271	22 315
	37 043	**51 874**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	38 184	18 492
Förutbetalda årsavgifter och hyror	456 732	435 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 268	188 228
	680 184	**642 439**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-02
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Sven-Gunnar Lövkvist | Anna Stenman | Jan-Irvis Scheynius

Kenneth Nordholm | Per Anders Engelke | Olga Pozdeeva

Fredrik Olsson

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

Björn Eriksson
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna, org.nr. 726000-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna 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 Gråbo i Huskvarna 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.

Huskvarna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Eriksson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573501814***

Sven-Gunnar Lövkvist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:21:05

Kenneth Nordholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:32:15

Jan-Irvis Scheynius
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:05:12

Fredrik Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:37:21

Lennart Per-Anders Engelke
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:56:16

Anna Stenman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:44:58

Olga Pozdeeva
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:39:10

Björn Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 22:02:52

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:48:01

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gråbo i Huskvarna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573742220***

Björn Eriksson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 22:01:11

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:39:23

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.