







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås med säte i Tranås org.nr. 726500-0260 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tranås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smaragden 1		1962
Smaragden 2		1962
Smaragden 3		1962
Smaragden 4		1962
Smaragden 5		1962
Smaragden 6		1962
Totalt 6 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
27	lokaler (hyresrätt)	621
177	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 663
35	garageplatser	619
1	förråd	10
96	p-platser	0
22	carport	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	205
Totalt 359 objekt		**13 118**

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 33 st 2 rok, 77 st 3 rok, 34 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Lundmark	Ordförande	2024-05-20	
Margareta Boltmark	Ledamot	2012-05-15	2025-06-26
Anita Möller	Ledamot	2018-05-29	
Lars Olofsson	Ledamot	2019-05-16	
Gunnel Hult	Ledamot	2025-07-13	
Stefan Folke	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-06-18	
Magnus Lago	Ledamot	2014-05-15	
Jessica Frid	Ledamot	2023-08-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Möller, Magnus Lago och Gunnel Hult .

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anita Möller, Lars Olofsson, Marie Lundmark och Magnus Lago.

Vicevärd har varit Lars Olofsson.

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

Valberedning har varit: Eva Alin (sammankallande) och Per Sundvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-10-15, ärende som behandlades var: Installation av gemensam el.
På extra stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 2025-10-10.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Stambyte
2007	Nya tvättutrustningar i tvättstugor
2017	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2018	3 st nya tvättstugor
2019	Byte av låssystem
2019	Relining av liggande avloppsstammar och stående dagvattenstammar
2022	Laddstolpar
2023	Fönsterbyten

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

Årtal	Åtgärd
2026	Gemensam el
2028	Byte av hissar

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 16 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 210.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	178	146	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	889	997	1 224	1 400	765
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	983	1 043	1 279	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	193	163	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	591	654	595	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	96	96	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 191	7 922	7 387	6 962	6 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	890	1 258	905	880	763
Soliditet, %	42	39	32	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	483 425	0	0	483 425
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 309 734	0	186 202	5 495 936
S:a bundet eget kapital, kr	**5 793 159**	**0**	**186 202**	**5 979 361**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 109 232	1 258 000	-186 202	4 181 030
Årets resultat, kr	1 258 000	-1 258 000	890 032	890 032
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 367 232**	**0**	**703 830**	**5 071 062**
S:a eget kapital, kr	**10 160 391**	**0**	**890 032**	**11 050 423**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 335 000 kr samt ianspråktagande skett med 148 798 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	4 367 232
Årets resultat, kr	890 032
Reservation till underhållsfond, kr	-335 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 798
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 071 062**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 071 062**

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	8 191 153	7 922 204
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**8 191 153**	**7 922 204**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 195 982	-4 730 400
Underhåll enligt plan		-148 798	-54 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 517	-362 749
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-266 669	-246 320
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-859 931	-859 931
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-6 854 897**	**-6 253 966**
RÖRELSERESULTAT		**1 336 255**	**1 668 238**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 814	59 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 038	-469 805
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-446 224**	**-410 238**
ÅRETS RESULTAT		**890 032**	**1 258 000**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 025 880	20 885 811
Pågående nyanläggningar	Not 9	286 303	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 312 184	20 885 811
Finansiella anläggningstillgångar			
1 andel i HSB Mellersta Götaland ek.för.		22 500	22 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		**20 334 684**	**20 908 311**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		120	4 299
Avräkningskonto HSB		5 334 138	4 375 007
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	7 702	6 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	602 638	599 710
Summa kortfristiga fordringar		5 944 598	4 985 648
Kassa och bank			
Swedbank		41 420	16 568
Summa kassa och bank		41 420	16 568
Summa omsättningstillgångar		**5 986 017**	**5 002 216**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 320 701**	**25 910 527**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		483 425	483 425
Fond för yttre underhåll		5 495 936	5 309 734
Summa bundet eget kapital		5 979 361	5 793 159
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 181 030	3 109 232
Årets resultat		890 032	1 258 000
Summa fritt eget kapital		5 071 061	4 367 232
Summa eget kapital		**11 050 423**	**10 160 391**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 646 065	8 008 144
Summa långfristiga skulder		1 646 065	8 008 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 016 278	4 153 555
Medlemmarnas inre fond		1 670 176	1 703 705
Leverantörsskulder		782 944	713 037
Aktuell skatteskuld		29 437	48 817
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	72 601	72 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 052 778	1 050 388
Summa kortfristiga skulder		13 624 214	7 741 992
Summa skulder		**15 270 279**	**15 750 136**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 320 701**	**25 910 527**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 336 255	1 668 238
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	859 931	859 931
	2 196 186	2 528 169
Erhållen ränta	4 814	59 567
Erlagd ränta	-460 381	-475 828
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 740 620	2 111 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	181	-117 326
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 378 869	-125 601
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**4 119 670**	**1 868 981**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-286 303	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-286 303**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 849 384	-3 023 210
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-2 849 384**	**-3 023 210**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**983 982**	**-1 154 229**
Likvida medel vid årets början	4 391 575	5 545 804
Likvida medel vid årets slut	5 375 557	4 391 575
	983 982	**-1 154 229**

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
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	7 451 tkr
Föregående år	7 451 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	7 008 732	6 738 977
	Hyresintäkt lokaler	174 785	212 328
	Hyresintäkt garage och bilplatser	287 735	261 720
	Hyresintäkt övrigt	550	16 448
	Konsumtionsavgift el	1 420	6 832
	Konsumtionsavgift värme	883 464	883 436
	Avsatt till inre fond	-250 308	-250 308
	Övriga intäkter i verksamheten	0	3 700
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	7 664
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	31 030	31 093
	Övriga fakturerade kostnader	500	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar	53 245	10 314
		8 191 153	**7 922 204**

I Årsavgift ingår vatten, Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-503 817	-276 997
	El	-342 471	-344 296
	Uppvärmning	-1 711 868	-1 617 685
	Vatten	-368 545	-393 679
	Renhållning	-206 025	-236 383
	TV, bredband, iptelefoni	-92 983	-52 123
	Förvaltningskostnader	-1 383 710	-1 289 278
	Försäkringar	-202 305	-186 393
	Fastighetsskatt	-302 270	-264 385
	Övriga driftskostnader	-81 988	-69 180
		-5 195 982	**-4 730 400**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-21 000	-20 350
	Övriga förvaltningskostnader	-257 640	-243 230
	Kontorsutrustning och -material	-13 881	-6 734
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 825	-30 487
	Förbrukningsinventarier	-2 650	-3 048
	Medlemsavgifter HSB	-77 521	-58 900
		-383 517	**-362 749**

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning

Arvode till styrelsen	-88 196	-85 946
Löner för anställda	-15 000	-15 750
Vicevärdsarvode	-101 994	-94 980
Övriga arvoden	-19 772	-12 689
Övriga personalkostnader	0	-350
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-37 707	-32 605
	-266 669	**-246 320**

Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-859 931	-859 931
		-859 931	**-859 931**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 442 468	39 442 468
Ingående anskaffningsvärde mark	249 600	249 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 692 068**	**39 692 068**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-18 806 257	-17 946 326
Årets avskrivningar byggnader	-859 931	-859 931
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-19 666 188**	**-18 806 257**
Utgående redovisat värde	**20 025 880**	**20 885 811**
Redovisade värden byggnader	19 776 280	20 636 211
Redovisade värden mark	249 600	249 600

Fastighetsbeteckning: Smaragden 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		75 000 000	21 800 000	96 800 000	86 800 000
Lokaler		671 000	516 000	1 187 000	1 018 000
		75 671 000	**22 316 000**	**97 987 000**	**87 818 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 610 900	21 610 900
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**21 610 900**	**21 610 900**

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	286 303	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**286 303**	**0**

Pågående nyanläggningar avser installation av IMD Och planeras vara klart 2026
Till en total utgift av 449 000 exkl. moms

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	7 702	4 379
Övrig skattefordran	0	2 253
	7 702	**6 632**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	602 638	599 710
	602 638	**599 710**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,53%	2027-06-01	553 788	25 000
Stadshypotek AB		4,32%	2026-10-30	7 400 000	7 400 000
Stadshypotek AB		3,89%	2026-04-30	1 350 000	1 350 000
Stadshypotek AB		3,40%	2026-04-30	1 061 278	1 061 278
Stadshypotek AB		2,95%	2028-10-30	1 297 277	180 000
				11 662 343	**10 016 278**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**1 646 065**
Nästa års amortering av långfristig skuld	205 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 811 278
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**10 016 278**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 180 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 937 343
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	39 429	38 058
Arbetsgivaravgifter	22 070	19 420
Övriga kortfristiga skulder	11 102	15 013
	72 601	**72 491**
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	67 126	76 469
Förutbetalda årsavgifter och hyror	680 216	668 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 436	305 780
	1 052 778	**1 050 388**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-22
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Tranås

Anita Möller
Gunnel Hult
Jessica Frid

Lars Olofsson
Magnus Lago
Marie Lundmark

Stefan Folke

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

Liselott Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås, org.nr. 726500-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås 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 Smaragden i Tranås 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.

Tranås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Liselott Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 0922211555757743594 5***

Marie Lundmark
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 20:11:50

Stefan Folke
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:46:06

Anita Möller
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 09:24:24

Magnus Lago
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 19:19:57

Lars Olofsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 17:07:39

Jessica Frid
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:12:30

Gunnel Hult
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:35:49

Liselott Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:05:14

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:30:44

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 0922211555757758727 6***

Liselott Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 10:03:00

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:30:16

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.