







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0727 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Timmermannen 16		1958
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
31	garageplatser	510
14	förråd	146
63	p-platser	0
85	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 574
Totalt 193 objekt		**6 230**

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 62 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kristina Nielsen	Ordförande
Beda Krasniqi	Ledamot
Åsa Stockman	HSB Ledamot
Jonas Helmer	Ledamot
Pernilla Falkenström	Ledamot
Christer Wennerholm	Ledamot
Frida Trygg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pernilla Falkenström, Beda Krasniqi och Christer Wennerholm.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Helmer, Pernilla Falkenström, Kristina Nielsen och Christer Wennerholm.

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

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +32,4% per 2026-01-01 är registrerad.
Föreningen har haft en bränsleavgift som har legat på en separat rad på avierna, nu har styrelsen bestämt att avskaffa den och så nu ligger på månadsavgiften istället.
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 2025-08-30.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Värmeprojekt.
2016	Lägenhetsdörrar.
2024-2025	Inköp av mark från Nässjö Kommun och uppfräschning av parkeringsyta mot Åkersgatan.
2025	Etapp 1 av reliningen.
2025	Laddstolpar.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Göra klart relining på Karinlundsgatan 22-26.
2028	Ny asfalt på innergården.
2028	Översyn av el och belysning i källare och trappor.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Teknisk avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- TV och bredband, Tele2.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	183	175	146	143
Skuldsättning, kr/kvm	475	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	529	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	171	149	148	139
Årsavgifter, kr/kvm	585	563	534	496	489
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	95	94	95	95
Nettoomsättning, tkr	3 518	3 296	3 157	2 918	2 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	568	891	769	697	576
Soliditet, %	70	86	91	91	69

I flerårsöversikten kan skilja från föregående år pga nya rutiner.
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Sparande: (här i betydelsen underliggande 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.
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

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	153 085	0	0	153 085
Underhållsfond, kr	3 904 171	0	179 092	4 083 263
S:a bundet eget kapital, kr	**4 057 256**	**0**	**179 092**	**4 236 348**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 179 186	890 626	-179 092	3 890 720
Årets resultat, kr	890 626	-890 626	568 181	568 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**4 069 812**	**0**	**389 089**	**4 458 901**
S:a eget kapital, kr	**8 127 068**	**0**	**568 181**	**8 695 249**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 908 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	4 069 812
Årets resultat, kr	568 181
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 908
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 458 901**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**4 458 901**

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	3 517 892	3 296 139
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**3 517 892**	**3 296 139**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 187 842	-1 931 199
Underhåll enligt plan	Not 4	-70 908	-95 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 528	-221 613
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-98 862	-103 264
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 289	-152 864
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 904 429**	**-2 504 770**
RÖRELSERESULTAT		**613 462**	**791 369**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 312	99 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 504	0
Övriga finansiella poster	Not 8	-90	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-45 281**	**99 257**
ÅRETS RESULTAT		**568 181**	**890 626**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 389 233	4 548 733
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	1 246 503
Summa materiella anläggningstillgångar		8 389 233	5 795 236
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**8 389 733**	**5 795 736**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	1 433
Avräkningskonto HSB		3 628 908	1 010 952
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	55 456	31 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	287 212	303 441
Summa kortfristiga fordringar		3 971 576	1 347 602
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 300 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	11 583	531
Summa kassa och bank		11 583	531
Summa omsättningstillgångar		**3 983 158**	**3 648 133**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 372 892**	**9 443 869**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 085	153 085
Fond för yttre underhåll		4 083 263	3 904 171
Summa bundet eget kapital		4 236 348	4 057 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 890 720	3 179 186
Årets resultat		568 181	890 626
Summa fritt eget kapital		4 458 901	4 069 812
Summa eget kapital		**8 695 249**	**8 127 068**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 850 000	0
Summa långfristiga skulder		2 850 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	0
Leverantörsskulder		202 342	795 712
Aktuell skatteskuld	Not 17	20 680	5 310
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	32 859	40 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	471 762	475 348
Summa kortfristiga skulder		827 643	1 316 801
Summa skulder		**3 677 643**	**1 316 801**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 372 892**	**9 443 869**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	613 462	791 369
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	305 289	152 864
	918 751	944 233
Erhållen ränta	10 312	99 257
Erlagd ränta	-55 504	0
Övriga poster	-90	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	873 470	1 043 490
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 018	-68 228
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-589 158	587 250
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**278 294**	**1 562 513**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 899 287	-996 503
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-2 899 287**	**-996 503**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 950 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**2 950 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**329 008**	**566 010**
Likvida medel vid årets början	3 311 483	2 745 473
Likvida medel vid årets slut	3 640 491	3 311 483
	329 008	**566 010**

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:	20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppsättning med förra årets årsredovisning för vissa perioder.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	2 579 556	2 456 651
	Årsavgift värme	680 088	680 088
	Hyresintäkt lokaler	17 822	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	197 830	105 006
	Hyresintäkt övrigt	300	18 072
	Konsumtionsavgift el	10 539	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	10 763
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	17 535	20 251
	Övriga primära intäkter och ersättningar	14 222	5 308
		3 517 892	**3 296 139**
	I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-197 151	-41 830
	El	-75 992	-75 647
	Uppvärmning	-612 420	-568 912
	Vatten	-434 172	-419 464
	Renhållning	-65 552	-74 036
	TV, bredband, iptelefoni	-139 192	-139 171
	Förvaltningskostnader	-369 764	-357 123
	Försäkringar	-116 680	-107 502
	Fastighetsskatt	-132 000	-110 400
	Övriga driftskostnader	-44 919	-37 114
		-2 187 842	**-1 931 199**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-70 908	-95 829
		-70 908	**-95 829**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-14 300	-12 000
	Övriga förvaltningskostnader	-175 550	-168 654
	Kontorsutrustning och -material	-453	-1 453
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 507	-8 506
	Förbrukningsinventarier	-2 398	0
	Medlemsavgifter HSB	-40 321	-31 000
		-241 528	**-221 613**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda		0
	Arvode till styrelsen	-51 000	-48 000
	Vicevärdsarvode	-25 000	-25 500
	Övriga arvoden	0	-5 400
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-20 362	-21 864
		-98 862	**-103 264**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-240 164	-152 864
	Markanläggningar	-65 125	0
		-305 289	**-152 864**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Swedbank	-90	0
		-90	**0**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 986 360	10 986 360
Årets investering byggnader	2 619 086	0
Ingående anskaffningsvärde mark	287 800	37 800
Årets investering markanläggning	1 276 703	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 169 949**	**11 024 160**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-6 475 427	-6 322 563
Årets avskrivningar byggnader	-240 164	-152 864
Årets avskrivningar markanläggningar	-65 125	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-6 780 716**	**-6 475 427**
Utgående redovisat värde	**8 389 233**	**4 548 733**
Redovisade värden byggnader	6 889 855	4 510 933
Redovisade värden mark	287 800	37 800
Redovisade värden markanläggningar	1 211 578	0

Fastighetsbeteckning: Timmermannen 16

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	34 000 000	10 000 000	44 000 000	36 800 000
		34 000 000	**10 000 000**	**44 000 000**	**36 800 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 377 900	5 377 900
varav i eget förvar	2 072 500	5 377 900
Summa ställda säkerheter	**5 377 900**	**5 377 900**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 246 503	250 000
Årets Investering	115 800	996 503
Bidrag laddstolpar och avdragen moms	-115 800	
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 246 503	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**1 246 503**

Pågående nyanläggningar avser asfaltering, dränering och laddplatser på den nyinköpta marken, klart 2025.
Kostnad 1 276 703 kr när bidraget och momsen är avdragna.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	32 289	31 776
Övriga kortfristiga fordringar	23 167	0
	55 456	**31 776**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 212	303 441
	287 212	**303 441**

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

HSB REVERS	0	2 300 000
	0	**2 300 000**

Not 15 BANK

Swedbank	11 583	531
	11 583	**531**

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		2,85%	2027-04-23	2 950 000	100 000
				2 950 000	**100 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**2 850 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**100 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 450 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	20 680	5 310
	20 680	**5 310**

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	16 050	18 020
Arbetsgivaravgifter	16 809	17 819
Övriga kortfristiga skulder	0	4 592
	32 859	**40 431**

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	7 707	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	295 426	279 345
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 629	196 003
	471 762	**475 348**

	2025-12-31	2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-23
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Beda Krasniqi	Christer Wennerholm	Frida Trygg
Jonas Helmer	Kristina Nielsen	Pernilla Falkenström
Åsa Stockman		

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

Andreas Bohlin Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö, org.nr. 727000-0727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Timmermannen i Nässjö 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 Timmermannen i Nässjö 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Bohlin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kristina Nielsen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:26:40

Beda Krasniqi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:32:26

Christer Wennerholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 19:05:25

Jonas Helmer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 08:31:11

Frida Trygg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:08:54

Åsa Stockman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:56:32

Pernilla Falkenström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:36:25

Andreas Bohlin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:42:32

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:24:00

Revisionsberättelse 2025

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

Andreas Bohlin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 06:44:22

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:21:30

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.