



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sjögården i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 716403-5227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun. På fastigheten finns 2 huskroppar, ett punkthus i 7 våningsplan med 11 lgh och adress Pylongatan 1 samt ett kvartershus i 5 våningsplan med 39 lgh och adresserna Pollaregatan 1,3,5 och 7.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Durken 3	2008-01-01	2008

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
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 328
47	garageplatser	620
7	p-platser	0
Totalt 104 objekt		5 948

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 3 rok, 29 st 4 rok, 6 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Jönköping Durken GA:1	Samfällighet	717912-1517	Fördelning enligt sektioner	Bostadsrättsföreningen är medlem i Pollarens Samfällighetsförening denna består av gemensamhetsanläggning (GA1) för interna gator, belysning, träd, parkeringsytor, gång-och cykelvägar samt dagvattenanläggning. GA1 är uppdelad i tre sektioner. I sektion 1 delas med andelen 25%, i sektion 2 med 50 % och i sektion 3 är andelstalet beräknat efter antalet lägenheter och föreningen deltar med andelstalet 50/103.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marita Gunterberg	Ordförande	2020-06-16
Gun-Britt Fransson	Ledamot	2021-05-24
Bodil Hytting	Ledamot	2025-06-26
Lars Erik Stenkil	Ledamot	2024-05-28
Jörgen Palm	Ledamot, vice ordförande	2016-05-11
Annika Sporrong	Ledamot	2025-06-26
Maria Hellqvist	Ledamot, sekreterare	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marita Gunterberg, Jörgen Palm och Maria Hellquist.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marita Gunterberg, Lars Erik Stenkil, Jörgen Palm och Maria Hellqvist.

Revisorer har varit: Henrik Zäther med Torsten Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Leif Wiberg (sammankallande) och Leif Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Föreningen följer kontinuerligt upp fastighetens underhållsbehov.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större åtgärder:

- Trapphusbelysning och armaturer i garage (2021)
- Åtgärder kring vattenläckage vid regn, 7:e vån, Pylong 1 (2022 och framåt)
- Installation av 18 st laddstolpar i garage (2023)
- Övergång till digitaliserat hus, med lås-och bokningssystem (2023-2024)

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

- Införande av gemensamt TV och bredband 2026

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	155	160	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 481	6 119	6 119	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 119	6 119	6 119	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	11	0	0
Energikostnad, kr/kvm	131	149	124	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	714	714	714	514	514
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	710	708	581	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 220	4 211	3 447	3 050	3 049
Resultat efter finansiella poster, tkr	-239	-944	-426	-313	-246
Soliditet, %	73	73	73	0	0

För jämförelsetal 2025 har annan beräkningsmetod används mot tidigare år, nu inkluderas även garageytor för vissa tal. 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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust har uppkommit på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Dessa påverkar det bokförda resultatet men ej kassaflödet som varit positivt under året.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens avskrivningar på fastigheten. Detta påverkar ej kassaflödet vilket varit positivt under året. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	90 168 000	0	0	90 168 000
Underhållsfond, kr	743 610	0	84 815	828 425
S:a bundet eget kapital, kr	90 911 610	0	84 815	90 996 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 555 795	-943 524	-84 815	-2 584 134
Årets resultat, kr	-943 524	943 524	-239 237	-239 237
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 499 319	0	-324 052	-2 823 371
S:a eget kapital, kr	88 412 291	0	-239 237	88 173 054

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 265 185 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	-2 499 319
Årets resultat, kr	-239 237
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	265 185
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 823 371

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 823 371
------------------------------------	-------------------

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	4 220 352	4 211 119
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 220 352	4 211 119
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 830 795	-2 226 388
Övriga externa kostnader	Not 4	-510 694	-431 218
Personalkostnader	Not 5	-148 233	-141 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 093 300	-1 093 838
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 583 022	-3 893 156
RÖRELSERESULTAT		637 330	317 963
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		28 901	49 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 468	-1 310 741
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-876 568	-1 261 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-239 237	-943 524
ÅRETS RESULTAT		-239 237	-943 524



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	117 958 337	119 024 337
Inventarier och installationer	Not 8	161 900	189 200
Summa materiella anläggningstillgångar		118 120 237	119 213 537
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		118 120 737	119 214 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	1 096 212	1 051 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	292 834	201 089
Summa kortfristiga fordringar		1 389 046	1 252 982
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0
Kassa och bank	Not 13	596 609	1 378 158
Summa kassa och bank		596 609	1 378 158
Summa omsättningstillgångar		3 485 655	2 631 140
SUMMA TILLGÅNGAR		121 606 392	121 845 177



BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

90 168 000

90 168 000

Fond för yttre underhåll

828 425

743 610

Summa bundet eget kapital

90 996 425

90 911 610

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 584 135

-1 555 795

Årets resultat

-239 237

-943 524

Summa ansamlad förlust

-2 823 372

-2 499 319

Summa eget kapital**88 173 053****88 412 291**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

9 000 000

9 000 000

Summa långfristiga skulder

9 000 000

9 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

23 600 000

23 600 000

Leverantörsskulder

225 521

232 242

Skatteskulder

12 486

9 580

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

68 607

62 301

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

526 724

528 763

Summa kortfristiga skulder

24 433 338

24 432 886

Summa skulder**33 433 338****33 432 886****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****121 606 392****121 845 177**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	637 330	317 963
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 093 300	1 093 838
	1 730 630	1 411 801
Erhållen ränta	28 901	49 254
Erlagd ränta	-914 791	-1 342 181
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	844 740	118 874
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 855	308 964
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	9 775	-54 100
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	761 660	373 738
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-206 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-36 288
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-242 538
ÅRETS KASSAFLÖDE	761 660	131 200
Likvida medel vid årets början	2 429 222 *	2 298 023
Likvida medel vid årets slut	3 190 883 *	2 429 222
	761 660	131 200

*)I likvidamedel per 241231 inräknas då gällande handkassa som avslutats under året.

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 15-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år

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 uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 805 152	3 805 152
Hysesintäkt garage och bilplatser	357 600	352 600
Hysesintäkt övrigt, fastpris laddstolpe samt Kajutan	25 400	5 100
Konsumtionsavgift el, laddstolpar	17 425	14 980
Övriga intäkter i verksamheten	0	19 900
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 467	10 071
Övriga fakturerade kostnader	600	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 708	3 316
	4 220 352	4 211 119

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-150 736	-125 044
El	-193 442	-219 101
Uppvärmning	-433 053	-424 339
Vatten	-153 814	-149 468
Renhållning	-83 582	-78 576
Bevakningskostnader	-22 500	-22 500
TV, bredband, iptelefoni	-25 628	-25 616
Förvaltningskostnader	-301 242	-293 148
Försäkringar	-68 421	-63 040
Fastighetsskatt	-113 570	-102 990
Periodiskt underhåll	-265 185	-674 897
Övriga driftskostnader	-19 622	-47 669
	-1 830 795	-2 226 388

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övrigt	-265 185	-674 897
	-265 185	-674 897

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 850	-16 150
Övriga förvaltningskostnader	-108 285	-91 229
Kontorsutrustning och -material	0	-1 254
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 088	-9 998
Förbrukningsinventarier	-29 337	-787
Medlemsavgifter HSB	-26 321	-20 500
Samfällighets- och gemensamanläggning	-326 813	-291 300
	-510 694	-431 218

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-115 200	-114 000
Övriga arvoden	-6 400	-4 600
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-22 633	-19 112
	-148 233	-141 712

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 066 000	-1 066 750
Installationer och inventarier	-27 300	-27 088
	-1 093 300	-1 093 838

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

121 744 250

121 538 000

Omklassificering

0

0

Årets investering byggnader, digitalt låssystem -24

0

206 250

Ingående anskaffningsvärde mark

11 188 000

11 188 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**132 932 250****132 932 250****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-13 907 913

-12 841 163

Årets avskrivningar byggnader

-1 066 000

-1 066 750

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-14 973 913****-13 907 913****Utgående redovisat värde****117 958 337****119 024 337**

Redovisade värden byggnader

106 770 337

107 836 337

Redovisade värden mark

11 188 000

11 188 000

Fastighetsbeteckning: Jönköping Durken 3.**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

114 000 000

30 000 000

144 000 000

141 000 000

Lokaler

2 737 000

2 737 000

2 149 000

116 737 000**30 000 000****146 737 000****143 149 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

42 432 000

42 432 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**42 432 000****42 432 000****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

256 399

220 111

Årets investeringar, hjärtstartare-24

0

36 288

Årets försäljning, utrangering gamla möbler i gästrum

-19 864

0

Utgående anskaffningsvärden

236 535

256 399

Ingående avskrivningar

-67 199

-40 111

Årets avskrivningar

-27 300

-27 088

Årets försäljning, utrangering gamla möbler i gästrum

19 864

0

Utgående avskrivningar

-74 635

-67 199

Utgående redovisat värde**161 900****189 200**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5-10 år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 094 274

1 051 065

Skattekonto

1 938

828

1 096 212**1 051 893**

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

292 834

201 089

292 834**201 089****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
SBAB Fastränteplacering	2,25%	2026-05-12	1 500 000	0
			1 500 000	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Handkassa

0

2 000

Bankkonton

596 609

1 376 158

596 609**1 378 158****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,83%	2026-03-20	13 600 000	0
SEB	2,32%	2026-09-28	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,64%	2027-10-30	9 000 000	0
			32 600 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

23 600 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

23 600 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,59%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

32 600 000

	2025-12-31	2024-12-31
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	3 264	2 810
Personalens källskatt	43 968	40 788
Arbetsgivaravgifter	21 375	18 703
	68 607	62 301
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	62 096	71 419
Förutbetalda årsavgifter och hyror	358 344	347 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 284	110 304
	526 724	528 763

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marita Gunterberg

Bodil Hytting

Gun-Britt Fransson

Jörgen Palm

Lars Erik Stenkil

Maria Hellqvist

Annika Sporrong

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

Henrik Zäther

Malin Johannesson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping, org.nr. 716403-5227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Sjögården i Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Zäther
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Marita Gunterberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 14:23:06



Bodil Hytting

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 16:02:14



Gun-Britt Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 11:00:54



Jörgen Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:53:20



Lars Erik Stenkil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 16:44:39



Annika Sporrang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:48:12



Maria Hellqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:02:45



Henrik Zäther

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 19:14:55



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:44:21



Revisionsberättelse 2025

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

Henrik Zäther

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 19:13:35



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:43:59



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.