



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lönnen i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lönnen i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 716403-1630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lönnen 6	1937-01-01	1936
Lönnen 7	1937-01-01	1937

Totalt 2 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	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 688
7	lokaler (hyresrätt)	132
Totalt 34 objekt		1 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joacim Svensson	Ordförande	2012-09-13
Rudi Mölling	Ledamot	2023-08-31
Maria Strandberg	Ledamot	2023-08-31
Claes Abrahamsson	Ledamot	2025-08-18
Sabina Svensson	Ledamot	2022-07-13
Johan Larsson	Ledamot	2023-08-31
Ludvig Jönsson	Ledamot	2024-07-31
Albin Brinkmann	Ledamot	2023-08-31
Inger Knutsson	Suppleant	2022-07-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joacim Svensson, Sabina Svensson, Ludvig Jönsson, Maria Strandberg samt suppleant Inger Knutsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sabina Svensson, Joacim Svensson, Johan Larsson och Ludvig Jönsson.

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

Valberedning har varit: Ebba Davidsson (sammankallande), Ebba Davidsson samt Mats Strandberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har även haft en höst- och en vårsstäddag samt brandöversyn och tömt vindar och förråd på skräp.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-07. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Takbyte
2020	Byte belysning på vindar och i soprum
2021	Byte brandsläckare
2021	Byte belysning vindar
2022	Montering av nya cykelställ
2022	Lås i soprum
2022	Renovering toalett, målning källargolv efter läcka
2023	Radonmätning
2023	Målning grund hus 10
2023	Energideklaration
2024	Målning grund hus 8 och sophus
2024	Byte hydrotork
2024	Byte trätrappor

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

Fönsterbyte
Fläktbyte
OVK-besiktning
Diverse målning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	326	366	261	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 527	3 755	4 120	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 803	4 051	4 120	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	169	166	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	886	942	871	717	692
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	916	927	855	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 667	1 688	1 556	1 377	1 331
Resultat efter finansiella poster, tkr	428	380	212	137	345
Soliditet, %	32	28	24	23	21

*Vissa nyckeltal från 2025 skiljer sig mot tidigare år då lokalyta nu även inkluderar garageyta.

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. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	396 003	0	0	396 003
Underhållsfond, kr	1 447 345	0	331 238	1 778 582
S:a bundet eget kapital, kr	1 843 348	0	331 238	2 174 585
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	540 149	380 062	-331 238	588 973
Årets resultat, kr	380 062	-380 062	428 024	428 024
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	920 211	0	96 786	1 016 997
S:a eget kapital, kr	2 763 559	0	428 024	3 191 582

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 762 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	920 211
Årets resultat, kr	428 024
Reservation till underhållsfond, kr	-348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 762
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 016 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 016 997
------------------------------------	------------------

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	1 667 156	1 687 536
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 667 156	1 687 536
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-673 358	-721 871
Underhåll enligt plan	Not 4	-16 763	-137 268
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 912	-96 223
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 735	-52 908
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 000	-148 170
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 064 768	-1 156 439
RÖRELSERESULTAT		602 389	531 098
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 083	22 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 448	-173 896
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-174 365	-151 035
ÅRETS RESULTAT		428 024	380 062

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	428 024	380 062
Reservering till fond för yttre underhåll	-348 000	-339 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	16 763	137 268
Överföring till balanserat resultat	96 786	178 330



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 333 409	8 481 409
Summa materiella anläggningstillgångar		8 333 409	8 481 409
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 333 909	8 481 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	368
Avräkningskonto HSB		1 068 770	897 965
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 398	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	95 737	91 735
Summa kortfristiga fordringar		1 168 905	990 169
Kassa och bank			
Bank	Not 12	472 372	472 372
Summa kassa och bank		472 372	472 372
Summa omsättningstillgångar		1 641 277	1 462 541
SUMMA TILLGÅNGAR		9 975 186	9 944 450

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		396 003	396 003
Fond för yttre underhåll		1 778 582	1 447 345
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 174 585	1 843 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		588 973	540 149
Årets resultat		428 024	380 062
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 016 997	920 211
Summa eget kapital		3 191 582	2 763 558
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 521 794	5 214 743
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 521 794	5 214 743
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 895 000	1 621 068
Medlemmarnas inre fond	Not 14	50 989	50 989
Leverantörsskulder		46 015	53 692
Aktuell skatteskuld		3 703	2 974
Övriga kortfristiga skulder		200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	265 903	237 425
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 261 810	1 966 149
Summa skulder		6 783 604	7 180 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 975 186	9 944 450

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	602 389	531 098
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 000	148 170
	750 389	679 268
Erhållen ränta	15 084	22 861
Erlagd ränta	-189 448	-173 896
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	576 024	528 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 931	-18 855
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	21 729	-78 797
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	589 822	430 581
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-419 017	-116 068
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-419 017	-116 068
ÅRETS KASSAFLÖDE	170 805	314 513
Likvida medel vid årets början	1 370 337	1 055 825
Likvida medel vid årets slut	1 541 142	1 370 337
	170 805	314 513

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 maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 298 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.

Övrigt

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	1 494 504	1 451 016
Hysesintäkt lokaler	4 842	7 668
Konsumtionsavgift el	0	-201
Konsumtionsavgift värme	138 384	138 384
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 355	19 103
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	13 193	5 062
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 878	66 504
	1 667 156	1 687 536

I Årsavgift ingår sophantering, vatten samt Tv/bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-36 567	-78 374
El	-48 578	-42 602
Uppvärmning	-209 738	-202 969
Vatten	-86 041	-61 647
Renhållning	-66 061	-68 703
TV, bredband, iptelefoni	-68 880	-68 962
Förvaltningskostnader	-38 389	-35 305
Försäkringar	-50 858	-46 858
Fastighetsskatt	-52 248	-45 150
Övriga driftskostnader	-15 998	-71 301
	-673 358	-721 871

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-16 763	-137 268
	-16 763	-137 268

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-15 450	-11 550
Övriga förvaltningskostnader	-74 954	-71 073
Kostnader överlåtelse och panter	-12 387	0
Medlemsavgifter HSB	-17 121	-13 600
	-119 912	-96 223

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-58 355	-42 200
Övriga arvoden	-23 500	4 200
Revisionsarvode	-2 292	-3 000
Sociala avgifter	-22 588	-11 908
	-106 735	-52 908

*pga skillnader i periodisering mellan åren är arvodeskonstnaderna
2024 inte jämförbara med 2025

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-148 000	-148 170
	-148 000	-148 170

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2089

2089

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 383 391

11 383 391

Ingående anskaffningsvärde mark

1 500 000

1 500 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**12 883 391****12 883 391****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 401 982

-4 253 812

Årets avskrivningar byggnader

-148 000

-148 170

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-4 549 982****-4 401 982****Utgående redovisat värde****8 333 409****8 481 409**

Redovisade värden byggnader

6 833 409

6 981 409

Redovisade värden mark

1 500 000

1 500 000

Fastighetsbeteckning: LÖNNEN 6 & 7**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1970

21 600 000

9 600 000

31 200 000

28 600 000

Lokaler

1970

42 000

283 000

325 000

359 000

21 642 000**9 883 000****31 525 000****28 959 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

8 425 000

8 425 000

Summa ställda säkerheter**8 425 000****8 425 000****Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

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

Skattekonto

4 398

101

4 398**101****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

5 895

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

89 842

91 735

95 737**91 735****Not 12 BANK**

SBAB

362 481

362 481

Swedbank

109 891

109 891

472 372**472 372**

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,08%	2026-12-01	1 775 000	0
Stadshypotek AB		2,13%	2027-03-30	500 000	0
Stadshypotek AB		3,94%	2027-09-01	1 527 460	0
Stadshypotek AB		4,32%	2028-09-01	1 364 334	120 000
Stadshypotek AB		3,52%	2028-09-01	1 250 000	0
				6 416 794	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 521 794
Nästa års amortering av långfristig skuld					120 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 775 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 895 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,01%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					480 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					5 816 794
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	50 989	50 989
	50 989	50 989

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	11 140	11 488
Förutbetalda årsavgifter och hyror	136 093	122 452
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 670	103 485
	265 903	237 425

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-03 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Albin Brinkmann

Claes Abrahamsson

Joacim Niclas Kennet Svensson

Karl Johan Larsson

Ludvig Jönsson

Maria Strandberg

Rudi Mölling

Sabina Svensson

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

David Hashemi

Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lönner i Jönköping, org.nr. 716403-1630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lönne 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

David Hashemi
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Joacim Niclas K Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 18:51:24



Claes Abrahamsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 06:43:35



Rudi Mölling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 21:52:20



Albin Brinkmann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:43:13



Maria Strandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:57:49



Sabina Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 12:44:18



Karl Johan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 22:20:03



Ludvig Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:35:53



David Hashemi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 10:10:28



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 09:08:03



Revisionsberättelse 2025

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

David Hashemi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 23:02:10



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 09:07:46



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.