



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Lärkan 7 i Jönköping

MEMLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3830 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkboet 7	1942-01-01	1942

#### 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 <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	948
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>948</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 9 st 2 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl Bartoli	Ordförande	2022-06-04	2025-06-03
Carl Bartoli	Ledamot	2021-06-20	
Hanna Åberg	Ordförande	2025-06-03	
Hanna Åberg	Ledamot	2022-06-04	
Mikael Ahlm	Ledamot	2021-08-31	2025-06-03
Per Westberg	Ledamot	2021-06-20	
Jenny Lundell	Ledamot	2021-06-20	
Linnea Sabina Maria Svantesson	Ledamot	2023-07-20	
Elin Fors	Ledamot	2025-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Ahlm.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl Bartoli och Hanna Åberg.

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

Valberedning har varit: Carl Andersson (sammankallande) och Sebastian Oskar Olving, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad och förblir oförändrad även år 2026.

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.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Stambyte/badruomsrenovering
2012	Inklädnad av vindskivor med plåt, målning av takutsprång
2014-2015	VA-separering och markarbeten
2015	OVK-besiktning samt åtgärdande av anmärkningar
2016	Byte av fjärrvärmecentral
2019	Helrenovering av tvättstuga och torkrum
2024	Byte betongpannor inkl papp
2024	Takavvattning (byte)
2024	Byte av samtliga takdetaljer
2024	Rensning ventilationskanaler självdrag lägenhet och lokaler
2025	Ventilation- kök och badrum
2025	Kalibrering Termostatventiler
2025	Värme, Styr- och reglerenhet datoriserat

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

Årtal	Åtgärd
2026	Helmålning trapphus
2026	Helmålning cykelrum, mangelrum, med mera
2027	Byte elinstallation kompakt lysrör trapphus
2027	Byte elinstallation kompakt lysrör cykelrum, mangelrum, med mera

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	307	310	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 244	2 413	1 518	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 244	2 413	1 518	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	228	216	204	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 083	1 083	950	796	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 033	1 035	919	818	828
Resultat efter finansiella poster, tkr	-56	71	141	84	87
Soliditet, %	36	35	44	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften. 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.

## Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	21 610	0	0	21 610
Underhållsfond, kr	859 552	101 000	-155 726	804 826
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>881 162</b>	<b>101 000</b>	<b>-155 726</b>	<b>826 436</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	486 948	71 285	54 726	612 959
Årets resultat, kr	71 285	-71 285	-56 107	-56 107
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>558 233</b>	<b>0</b>	<b>-1 381</b>	<b>556 852</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 439 395</b>	<b>101 000</b>	<b>-157 107</b>	<b>1 383 288</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 101 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 726 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	558 234
Årets resultat, kr	-56 107
Reservation till underhållsfond, kr	-101 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 726
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>556 853</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>556 853</b>

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
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	1 035 960	1 034 937
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>1 035 960</strong>	<strong>1 034 937</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-535 521	-574 326
Underhåll enligt plan	Not 4	-155 726	-50 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 784	-73 565
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-55 068	-45 742
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 497	-169 497
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-1 012 595</strong>	<strong>-913 579</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>23 365</strong>	<strong>121 358</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		618	15 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 090	-65 376
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-79 472</strong>	<strong>-50 073</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-56 107</strong>	<strong>71 285</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 056 217	3 225 714
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 056 217</u>	<u>3 225 714</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>3 056 717</u></b>	<b><u>3 226 214</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		574 544	723 445
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	6 770	1 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	89 518	88 865
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>670 833</u>	<u>814 098</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	77 863	73 123
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>77 863</u>	<u>73 123</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>748 696</u></b>	<b><u>887 221</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>3 805 412</u></b>	<b><u>4 113 434</u></b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	21 610	21 610	
Fond för yttre underhåll	804 826	859 552	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>826 436</u>	<u>881 162</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	612 959	486 948	
Årets resultat	-56 107	71 285	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>556 853</u>	<u>558 234</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong><u>1 383 289</u></strong>	<strong><u>1 439 396</u></strong>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>1 468 211</u>	<u>1 626 927</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 468 211</u>	<u>1 626 927</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		658 716	660 696
Medlemmarnas inre fond	Not 14	92 832	92 832
Leverantörsskulder		54 736	138 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	31 133	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>116 495</u>	<u>154 784</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>953 912</u>	<u>1 047 111</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<strong><u>2 422 123</u></strong>	<strong><u>2 674 038</u></strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>		<strong><u>3 805 412</u></strong>	<strong><u>4 113 434</u></strong>

# KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	23 365	121 358
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	169 497	169 497
	<u>192 862</u>	<u>290 855</u>
Erhållen ränta	618	15 303
Erlagd ränta	-80 090	-63 385
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>113 390</u>	<u>242 773</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 636	-37 258
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	27 633	82 382
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>135 387</u>	<u>287 897</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	0	-1 126 138
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>0</u>	<u>-1 126 138</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-279 548	848 679
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-279 548</u>	<u>848 679</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<u>-144 161</u>	<u>10 439</u>
Likvida medel vid årets början	796 568	786 129
Likvida medel vid årets slut	652 407	796 568
	<u>-144 161</u>	<u>10 439</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:  
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 80 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	26 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	972 312	972 312
Årsavgift TV/bredband	54 720	54 720
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 453	6 878
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 475	1 027
	<b>1 035 960</b>	<b>1 034 937</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-41 390	-109 919
El	-26 086	-25 430
Uppvärmning	-135 766	-133 509
Vatten	-54 035	-45 386
Renhållning	-35 225	-34 540
TV, bredband, iptelefoni	-45 061	-45 092
Förvaltningskostnader	-134 600	-105 686
Försäkringar	-22 546	-20 773
Fastighetsskatt	-34 200	-39 120
Övriga driftskostnader	-6 611	-14 871
	<b>-535 521</b>	<b>-574 326</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-155 726	-50 448
	<b>-155 726</b>	<b>-50 448</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 250	0
Övriga förvaltningskostnader	-63 306	-59 319
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 307	-1 546
Medlemsavgifter HSB	-15 921	-12 700
	<b>-96 784</b>	<b>-73 565</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-35 000	-30 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000
Revisionsarvode	-2 500	0
Sociala avgifter	-12 568	-10 742
	<b>-55 068</b>	<b>-45 742</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-169 497	-169 497
	<b>-169 497</b>	<b>-169 497</b>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 872 139	5 844 441
Årets investering byggnader	0	1 027 698
Ingående anskaffningsvärde mark	22 834	22 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 894 973</b>	<b>6 894 973</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 669 259	-3 598 202
Årets avskrivningar byggnader	-169 497	-71 057
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 838 756</b>	<b>-3 669 259</b>

**Utgående redovisat värde****3 056 217 3 225 714****Fastighetsbeteckning:** Lärkboet 7

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1956	11 400 000	5 400 000	16 800 000	14 400 000
		<b>11 400 000</b>	<b>5 400 000</b>	<b>16 800 000</b>	<b>14 400 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 214 300	4 214 300
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 214 300</b>	<b>4 214 300</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	765	703
Övrig skattefordran	6 005	1 085
	<b>6 770</b>	<b>1 788</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 518	88 865
	<b>89 518</b>	<b>88 865</b>

**Not 12 BANK**

Swedbank	77 863	73 123
	<b>77 863</b>	<b>73 123</b>

2025-12-31 2024-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,34%	2027-09-30	534 438	25 352
Stadshypotek AB		3,80%	2026-12-01	166 320	166 320
Stadshypotek AB		4,67%	2026-01-30	73 544	73 544
Stadshypotek AB		3,10%	2026-09-01	300 000	300 000
Stadshypotek AB		3,26%	2028-09-01	484 375	12 500
Stadshypotek AB		3,25%	2028-09-30	68 250	21 000
Stadshypotek AB		3,21%	2029-09-01	200 000	0
Stadshypotek AB		3,28%	2029-09-30	300 000	60 000
				<b>2 126 927</b>	<b>658 716</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 468 211**

Nästa års amortering av långfristig skuld 118 852

Lån som ska konverteras inom ett år 539 864

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **658 716**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 475 408

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 532 667

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	92 832	92 832
	<b>92 832</b>	<b>92 832</b>

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	12 000	0
Arbetsgivaravgifter	12 568	0
Övriga kortfristiga skulder	6 565	0
	<b>31 133</b>	<b>0</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	7 489	7 489
Förutbetalda årsavgifter och hyror	85 586	74 714
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 420	72 581
	<b>116 495</b>	<b>154 784</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Jönköping

Hanna Åberg

Jenny Lundell

Linnea Sabina Maria Svantesson

Carl Bartoli

Elin Fors

Per Westberg

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

Gunnel Gustafsson

Revisor vald av föreningsstämman

Eric Torbjörnsson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping, org.nr. 726000-3830

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Lärkan 7 i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Eric Torbjörnsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Hanna Åberg**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:09:41



**Elin Fors**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:44:58



**Carl Bartoli**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 23:14:09



**Linnea Sabina Maria Svantesson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:57:25



**Jenny Lundell**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:01:32



**Per Westberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 11:39:02



**Gunnel Elsa Vil Gustafsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:59:14



**Eric Torbjörnsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:33:16



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Gunnel Elsa Vil Gustafsson**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:01:33



**Eric Torbjörnsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 14:32:46



# 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.