



Årsredovisning 2025

HSB Brf Jordabalken i Lund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Jordabalken i Lund med säte i LUND org.nr. 716438-9442 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jordabalken 1	1991-01-01	1990

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. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
58	garageplatser	0
39	p-platser	0
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 444
Totalt 194 objekt		8 444

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 43 st 3 rok, 19 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Ullman	Ordförande	2023-06-13	2025-11-12
Jamil Khan	Ordförande	2025-11-12	
Susanne Brokop	Ledamot		
Jari Markkanen	Ledamot		
Daniel Francisc Torres Rodriguez	Ledamot		
Anna Lillemor Lindén	Ledamot		
Moa Mitchell	Ledamot		
Daniel Rauhut	Suppleant		2025-11-12
Jan Hammarström	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Brokop, Jari Markkanen, Anna Lillemor Lindén och Daniel Rauhut.

Firman tecknas två i förening av Susanne Brokop, Daniel Francisc Torres Rodriguez, Jamil Khan och Anna Lillemor Lindén.

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

Valberedning har varit: Per-Åke Malmqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13 . På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-26.

Under 2025 har följande åtgärder genomförts:

- Fortsatt markarbete för att revitalisera och smala av häckar och klippning av träd
- Avslutning av IMD el-projektet, byte av samtliga mätare för värme och vatten
- Taktvätt på samtliga hus, utom huskroppen Jbv 35-37 som gjordes för ngt år sedan.
- Filterbyte fläktar
- Elsäkerhetskontroll genomförd i samtliga garage
- Obligatorisk Ventilationskontroll
- Lekplatsbesiktning genomförd

Planerade åtgärder 2026.

- Åtgärder efter elsäkerhetskontroll i samtliga garage
- Spolning av dag – och spillvattenledningar
- Installation av post/paketskåp – ett per lgh
- Erbjudna behovsgrundad besiktning av balkongdörrar
- Fortsätta utreda förutsättningar för installation av laddskåp för cykelbatterier
- Fortsätta utreda förutsättningar för installation av laddstolpar
- Ta fram nya hyresavtal för garage och parkeringsplatser
- Renovering av husens mjukfogar
- Besiktning av värmeväxlare och undercentraler
- Översyn och åtgärder för gårdarnas pergolor
- Selektiv asfaltering
- Uppdatering av portkodssystem i höghusen
- Översyn för framtida uppgradering av vårt nyckelsystem
- Erbjudna besiktning av balkong/altandörrar

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 8 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	105	234	271	290	325
Skuldsättning, kr/kvm	5 857	5 890	5 930	6 076	6 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 857	5 890	5 930	6 076	6 135
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	238	169	159	135	157
Årsavgifter, kr/kvm	1 049	1 032	917	914	881
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	62	96	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 086	1 490	953	949
Nettoomsättning, tkr	9 235	9 085	8 067	7 989	7 993
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 837	-785	4 182	333	1 513
Soliditet, %	37	38	38	35	34

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader och de ökade driftkostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 414 859 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 105 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4% från och med 2026-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 200 015	0	0	15 200 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 396 443	0	251 462	1 647 905
S:a bundet eget kapital, kr	16 596 458	0	251 462	16 847 920
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 618 072	-785 022	-251 462	14 581 588
Årets resultat, kr	-785 022	785 022	-1 837 463	-1 837 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 833 050	0	-2 088 925	12 744 125
S:a eget kapital, kr	31 429 508	0	-1 837 463	29 592 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 712 000 kr samt ianspråktagande skett med 460 538 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	14 833 050
Årets resultat, kr	-1 837 463
Reservation till underhållsfond, kr	-712 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	460 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 744 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 744 125

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	9 234 504	9 084 571
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 396	88 253
Summa Rörelseintäkter		9 266 900	9 172 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 009 108	-5 885 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 593	-572 841
Personalkostnader	Not 6	-234 492	-237 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 259 488	-2 242 460
Summa Rörelsekostnader		-9 872 681	-8 938 373
Rörelseresultat		-605 781	234 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80 060	116 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 311 742	-1 136 305
Summa Finansiella poster		-1 231 682	-1 019 473
Resultat efter finansiella poster		-1 837 463	-785 022
Resultat före skatt		-1 837 463	-785 022
Årets resultat		-1 837 463	-785 022

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	74 365 660	76 114 301
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	415 725	68 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 781 385	76 183 051

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

74 781 885 **76 183 551**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 012	8 649
Övriga kortfristiga fordringar		523 664	197 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	366 107	436 422
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		890 784	643 030

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	2 744 543	3 071 855
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 744 543	3 071 855

Summa Omsättningstillgångar

6 635 326 **6 714 885**

Summa Tillgångar

81 417 211 **82 898 436**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 200 015	15 200 015
Fond för yttre underhåll	1 647 905	1 396 443
Summa Bundet eget kapital	16 847 920	16 596 458

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 581 588	15 618 072
Årets resultat	-1 837 463	-785 022
Summa Fritt eget kapital	12 744 125	14 833 050

Summa Eget kapital

29 592 045 31 429 508

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 169 953	29 184 135
Summa Långfristiga skulder		25 169 953	29 184 135

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 287 755	20 550 767
Leverantörsskulder		517 514	496 237
Skatteskulder		14 645	13 560
Övriga kortfristiga skulder		29 253	22 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 806 047	1 201 499
Summa Kortfristiga skulder		26 655 213	22 284 793

Summa Skulder

51 825 166 51 468 928

Summa Eget kapital och skulder

81 417 211 82 898 436

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-605 781	234 451
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 259 488	2 242 460
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 259 488	2 242 460
Erhållen ränta	82 647	115 165
Erlagd ränta	-1 321 495	-1 163 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 859	1 428 163
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-167 007	-272 720
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	643 186	272 486
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	476 179	-234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	891 038	1 427 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-857 822	-68 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-857 822	-68 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-277 194	-334 512
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 194	-334 512
Årets kassaflöde	-243 978	1 024 668
Likvida medel vid årets början	6 234 907	5 210 239
Likvida medel vid årets slut	5 990 929	6 234 907

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	25 435 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 822 404	7 594 596
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 033 528	1 120 689
	Hyror lokaler	3 060	5 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	394 000	385 350
	Hyror övrigt	2 460	2 460
	Övriga primära intäkter	31 723	28 658
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 287 175	9 137 273
	Avgiftsbortfall	-2 293	-4 027
	Hysesbortfall	-50 378	-48 675
	<i>Summa</i>	-52 671	-52 702
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 234 504	9 084 571

I årsavgifterna ingår värme, vatten, el, bredband och Kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	79 954
	Övriga sekundära intäkter	32 396	8 299
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 396	88 253

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 255 127	-2 169 970
	Snö och halk-bekämpning	-22 648	-38 689
	Reparationer	-1 513 270	-1 050 981
	Planerat underhåll	-460 538	-519 032
	Försäkringsskador	-51 087	0
	El	-677 042	-390 722
	Uppvärmning	-928 687	-731 257
	Vatten	-403 640	-302 075
	Sophämtning	-205 337	-196 650
	Fastighetsförsäkring	-112 359	-106 328
	Kabel-TV och bredband	-198 375	-198 521
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 998	-168 960
	Övriga driftkostnader	0	-12 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 009 108	-5 885 184
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 423	0
	Administrationskostnader	-188 340	-274 050
	Extern revision	-16 050	-18 950
	Konsultkostnader	-85 028	-233 624
	Medlemsavgifter	-30 100	-30 100
	Föreningsverksamhet	-20 716	-1 575
	Övriga förvaltningskostnader	-17 937	-14 542
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-369 593	-572 841
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-173 600	-177 200
	Revisionsarvode	-7 840	-7 500
	Övriga arvoden	-11 760	-11 250
	Sociala avgifter	-41 292	-41 938
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-234 492	-237 888

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-2 259 488	-2 242 460
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 259 488	-2 242 460
--	-------------------	-------------------

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 306 376	-1 132 155
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-5 366	-4 150
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 311 742	-1 136 305
---	-------------------	-------------------

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 685 857	102 685 857
--------------------------------------	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärde mark	4 205 000	4 205 000
---------------------------------	-----------	-----------

Årets investeringar	510 847	0
---------------------	---------	---

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	107 401 704	106 890 857
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-30 776 556	-28 534 096
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-2 259 488	-2 242 460
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 036 044	-30 776 556
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	74 365 660	76 114 301
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	125 000 000	105 085 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 377 000	0
----------------------------------	-----------	---

Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	48 000 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
-------------------------------	---	---

<i>Summa</i>	168 377 000	153 085 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsintekning	96 147 000	96 147 000
---------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	-28 164 000	-28 164 000
---------------------	-------------	-------------

<i>Ställda säkerheter</i>	67 983 000	67 983 000
---------------------------	-------------------	-------------------

3 900 000 kr avser skriftligt pantbrev som inte finns att hitta.

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>				
	Ingående värde pågående nyanläggning	68 750	0		
	Årets investeringar	346 975	68 750		
	Omklassificering till byggnad	0	0		
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	415 725	68 750		
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	0	27 324		
	Upplupna ränteintäkter	1 613	4 200		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364 494	404 898		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	366 107	436 422		
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	2 723 173	3 059 283		
	Bankkonto 3	21 370	12 572		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 744 543	3 071 855		
Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SBAB Bank AB	4,23%	2027-09-15	12 148 348	134 512
	SBAB Bank AB	3,04%	2029-01-15	13 198 799	100 000
	SBAB Bank AB	0,96%	2026-08-10	17 035 787	100 000
	SBAB	2,53%	2026-07-09	7 017 456	0
				49 400 390	334 512
	Långfristig del			25 112 635	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			234 512	
	Lån som ska konverteras inom ett år			24 053 243	
	Kortfristig del			24 287 755	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			334 512	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 338 048	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,54%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	715 707	715 562
	Upplupna räntekostnader	47 066	56 819
	Övriga upplupna kostnader	1 043 274	429 118
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 806 047	1 201 499

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jordabalken i Lund, org.nr. 716438-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jordabalken i Lund 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 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 Jordabalken i Lund 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristin Hyltegren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Jordabalken i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jamil Khan

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 08:29:39



Daniel Torres Rodriguez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:50:46



Susanne Brokopp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:30:36



Jari Markkanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:42:03



Anna Lillemor Lindén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 18:09:48



Moa Mitchell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:22:58



Kristin Hyltegren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:26:01



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:59:09



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Jordabalken i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kristin Hyltegren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:24:04



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:57:52



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.