



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kärnan 3 i Jönköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3640 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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kärnan 5	1934-03-05	1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping. 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
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	687
Totalt 14 objekt		687

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 6 st 2 rok, 1 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Victor Hallerboij	Ordförande	2021-06-14
Mattias Tokic	Ledamot	2023-09-05
Robin Raske	Ledamot	2022-05-17
Emma Stigsson	Ledamot	2021-06-14
Maximilian Ståhl	Ledamot	2024-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Stigsson och Victor Hallerboij.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robin Raske, Victor Hallerboij och Maximilian Ståhl.

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

Valberedning har varit: Victor Hallerboij (sammankallande), Mattias Tokic, Robin Raske, Emma Stigsson, Tilde Sonesson samt Maximilian Ståhl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-04-14.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Årtal	Åtgärd
2025	Stambyte i källarplan
2025	Byte av inkommande vattenservis
2025	Byte av tvättmaskin
2024	Ommålning av sophus
2024	Ny belysning på innergård
2023	Renovering av innergård + nya utemöbler
2023	Ommålning av tvättstuga och torkrum samt byte av tvättmaskin
2023	Energideklaration
2022	Byte av låssystem
2022	Renovering av sockel
2022	OVK Besiktning
2021	Byte av utvändigt belysning till LED-armaturer
2020	Trapphusmålning i båda uppgångarna
2019	Asbestsanering av rör i källare
2019	Kontroll av ventiler i källare
2018	Installation av armaturer samt låsbar portgrind
2018	Målning av kulvert och port
2017	Byte av värmekulvert
2017	Dagvattenseparering
2016	Ventilationskontroll
2016	Omdragning av el och byte av elcentral
2016	Målning av källare
2015	Besiktning av takpannor
2015	Installation av nya fjärrvärmväxlare
2014	Renovering av balkonger, byte av värmväxlare, termostatventiler och radiatorer

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Renovering av styrelserum
2026	Installation av robotgräsklippare
2026	Injustering av värmesystem samt inst. av magnetfilter
2030	Takbyte

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	328	299	234	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 344	1 392	1 440	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 344	1 392	1 440	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	212	179	186	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	933	883	858	765	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	951	916	884	0	0
Nettoomsättning, tkr	653	629	607	537	538
Resultat efter finansiella poster, tkr	102	104	-7	-106	25
Soliditet, %	31	33	27	27	31

*Nytt beräkningsätt fr o m år 2025 där IMD/förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

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 beräkningsätt 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 balansomsättning. 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	16 570	0	0	16 570
Upplåtelseavgifter, kr	993 285	0	0	993 285
Underhållsfond, kr	406 470	0	67 818	474 288
S:a bundet eget kapital, kr	1 416 325	0	67 818	1 484 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-982 690	103 935	-67 818	-946 572
Årets resultat, kr	103 935	-103 935	101 789	101 789
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-878 755	0	33 971	-844 783
S:a eget kapital, kr	537 570	0	101 789	639 360

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 127 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 182 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	-878 754
Årets resultat, kr	101 789
Reservation till underhållsfond, kr	-127 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 182
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-844 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-844 783
------------------------------------	-----------------

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	653 339	629 458
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		653 339	629 458
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-308 634	-305 988
Underhåll enligt plan	Not 4	-59 182	-45 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 559	-64 389
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-17 459	-25 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-64 464	-55 917
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-523 298	-497 939
RÖRELSERESULTAT		130 040	131 520
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		523	6 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 774	-33 669
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-28 251	-27 584
ÅRETS RESULTAT		101 789	103 935

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat		101 789	103 935
Reservering till fond för yttre underhåll		-127 000	-114 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		59 182	45 770
Överföring till balanserat resultat		33 971	35 705

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	1 359 680	1 069 815
Summa materiella anläggningstillgångar		1 359 680	1 069 815
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 360 180	1 070 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		484 376	518 494
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	221 351	1 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	46 338	46 821
Summa kortfristiga fordringar		752 065	567 236
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 516	948
Summa kassa och bank		1 516	948
Summa omsättningstillgångar		753 581	568 184
SUMMA TILLGÅNGAR		2 113 761	1 638 499

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	16 570	16 570	
Upplåtelseavgifter	993 285	993 285	
Fond för yttre underhåll	474 288	406 470	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 484 143</u>	<u>1 416 325</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-946 572	-982 690	
Årets resultat	101 789	103 935	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-844 783</u>	<u>-878 754</u>	
Summa eget kapital	<u>639 359</u>	<u>537 570</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	58 670	462 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>58 670</u>	<u>462 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		864 428	494 126
Medlemmarnas inre fond		0	-9
Leverantörsskulder		38 376	38 080
Aktuell skatteskuld		1 707	2 200
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	4 790	1 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	506 431	102 772
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 415 732</u>	<u>638 929</u>
Summa skulder		<u>1 474 402</u>	<u>1 100 929</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 113 761</u>	<u>1 638 499</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	130 040	131 520
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	64 464	55 917
	<u>194 504</u>	<u>187 437</u>
Erhållen ränta	523	6 085
Erlagd ränta	-28 774	-33 669
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>166 253</u>	<u>159 852</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-218 947	-11 840
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	406 501	-39 831
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>353 807</u>	<u>108 181</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-354 329	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-354 329</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-33 028	-33 028
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-33 028</u>	<u>-33 028</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-33 550	75 153
Likvida medel vid årets början	519 442	444 289
Likvida medel vid årets slut	<u>485 892</u>	<u>519 442</u>
	-33 550	75 153

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 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	162 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	614 316	579 564
Årsavgift TV/bredband	26 880	26 880
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 430	10 154
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 998	11 988
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 715	872
	<u>653 339</u>	<u>629 458</u>

I Årsavgift ingår värme, vatten, sophantering samt TV och bredband som debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-12 397	-28 554
El	-15 708	-12 572
Uppvärmning	-93 573	-94 775
Vatten	-36 082	-15 786
Renhållning	-27 979	-21 718
TV, bredband, iptelefoni	-26 285	-26 284
Förvaltningskostnader	-40 496	-42 309
Försäkringar	-17 888	-16 481
Fastighetsskatt	-24 136	-22 820
Övriga driftskostnader	-14 091	-24 690
	<u>-308 634</u>	<u>-305 988</u>

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-59 182	-45 770
	<u>-59 182</u>	<u>-45 770</u>

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 500	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-46 668	-43 689
Kostnader överlåtelse och panter	-1 470	0
Medlemsavgifter HSB	-11 921	-9 700
	<u>-73 559</u>	<u>-64 389</u>

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-12 600	-18 000
Revisionsarvode	-900	-900
Sociala avgifter	-3 959	-6 975
	<u>-17 459</u>	<u>-25 875</u>

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-52 553	-44 006
Markanläggningar	-11 911	-11 911
	<u>-64 464</u>	<u>-55 917</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2074 2074

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 703 804	2 703 804
Årets investering byggnader	354 329	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 962	12 962
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	238 218	238 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 309 313	2 954 984

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 861 347	-1 817 341
Årets avskrivningar byggnader	-52 553	-44 006
Ingående avskrivningar markanläggningar	-23 822	-11 911
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 911	-11 911
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 949 633	-1 885 169

Utgående redovisat värde

1 359 680 1 069 815

Redovisade värden byggnader	1 144 233	842 457
Redovisade värden mark	12 962	12 962
Redovisade värden markanläggningar	202 485	214 396

Fastighetsbeteckning: KÄRNAN 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1947	8 200 000	3 951 000	12 151 000	10 295 000
		8 200 000	3 951 000	12 151 000	10 295 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 509 000	1 509 000
Summa ställda säkerheter	1 509 000	1 509 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 131	1 921
Övriga kortfristiga fordringar	220 220	0
<i>*avser Kärnan 6:s skuld till Kärnan 3 för delade kostnader 2025</i>	221 351	1 921

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 338	46 821
	46 338	46 821

Not 12 BANK

Swedbank	1 516	948
	1 516	948

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,79%	2026-04-30	462 000	12 000
Stadshypotek AB		2,90%	2026-01-30	393 400	12 000
Stadshypotek AB		2,87%	2027-06-01	67 698	9 028
				923 098	33 028
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					58 670
Nästa års amortering av långfristig skuld					9 028
Lån som ska konverteras inom ett år					855 400
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					864 428
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					132 112
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					757 958
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	2 340	0
Arbetsgivaravgifter	2 450	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1 760
	4 790	1 760

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 206	5 455
Förutbetalda årsavgifter och hyror	51 822	51 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450 403	45 529
	506 431	102 772

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Emma Stigsson

Mattias Tokic

Maximilian Ståhl

Robin Raske

Victor Hallerboij

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

Henrik Sjöman
Revisor vald av föreningsstämman

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping, org.nr. 726000-3640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 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 Kärnan 3 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 ledamöters 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Sjöman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Victor Hallerboij

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:39:07



Maximilian Ståhl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:57:56



Robin Raske

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:42:08



Mattias Tokic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 12:10:12



Emma Stigsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 11:37:00



Henrik Sjöman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 15:38:06



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:37:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kärnan 3 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Sjöman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 15:35:57



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:36:41



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.