



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-5454 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vattendelaren 6		1967
Vattendelaren 8		1967
Vattendelaren 10		1967
Vattendelaren 11		1967
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
172	garageplatser	2 422
232	p-platser	0
10	husvagnsplatser	0
8	mopedplatser	0
3	Mc-platser	0
33	Förråd	0
333	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 388
Totalt 791 objekt		29 810

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 58 st 2 rok, 188 st 3 rok, 48 st 4 rok, 21 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mire Stevkov	Ordförande	2022-05-25	
Göran Bard	Ledamot	2020-06-24	
Leif Karlsson	Ledamot	2020-06-24	
Inger Pettersson Pulpito	Ledamot	2020-06-24	
Fredrik Esbensen	Ledamot	2020-06-24	
Ing-Mari Persson	Suppleant	2020-06-24	
Birgitha Karlsson	Suppleant	2021-01-18	
Eva Boström	Suppleant	2022-05-25	
Doreen Kiggundu	Suppleant	2022-05-25	2025-05-22
Yani Al-Yousifi	Suppleant	2025-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Leif Karlsson och Inger Pettersson Pulpito samt suppleanter Yani Al-Yousifi, Ing-Marie Persson, Birgitha Karlsson och Eva Boström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mire Stevkov och Fredrik Esbensen.

Revisorer har varit: Mikaela Mård vald av föreningen, samt Borevision i Sverige AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ingrid Johansson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 80 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09, ärende som behandlades var: Borevision valdes som extern revisor då KMPG inte erbjuder tjänsten till bostadsrättsföreningar längre. På denna stämma deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-12-12.

Årtal	Åtgärd
2019/2020	Nya hissar
2019/2020	Dörrautomatiker samt passersystem
2019/2020	Renoverad gästlägenhet/gemensamhetslokal
2021	Underhåll/ombyggnad av gemensamhetslokal
2021	Renovering av pelare i garage
2022	Säkervatten i alla lägenheter enligt branschstandard under diskbänk, diskmaskin och kyl/frys
2022	Nya p-platser (43 st varav 20 st med ladduttag)
2023	Laddplatser och installation av individuell mätning av el
2024	Ny övre innergård
2024	Iordningställande av skyddsrum

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

- Fastighetsautomation, uppkoppling m.m (2026)
- Fortsättning byte trapphusbelysning (2026)
- Tak och fasadrenovering (2026)
- Nya parkeringsplatser och laddstolpar (2026)
- Termostatventiler (2027)

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Mellersta Götaland
- Tekniskt avtal, HSB Mellersta Götaland
- Förvaltare, HSB Mellersta Götaland
- Hisservice, Kone AB
- Fiber och TV, Telenor
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- El och fjärrvärme, Jönköping Energi och Fortum
- Passer- och bokningssystem, Passera
- Mobilmast samt GPS-antenn, On Tower Sweden
- Mobilmast, Telia
- Hjärtstartare, Skydda.nu

Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 489 och under året har det tillkommit 29 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 486.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	211	204	265	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 087	1 103	1 013	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 183	1 200	1 103	821
Räntekänslighet, %	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	184	181	163	0
Årsavgifter, kr/kvm	718	721	716	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	0
Nettoomsättning, tkr	21 655	20 994	21 160	19 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	358	744	3 050	2 320
Soliditet, %	59	59	59	62

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 315 496	0	0	1 315 496
Underhållsfond, kr	22 913 137	0	-134 358	22 778 779
S:a bundet eget kapital, kr	24 228 633	0	-134 358	24 094 275
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	28 326 852	744 488	134 358	29 205 698
Årets resultat, kr	744 488	-744 488	357 778	357 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	29 071 340	0	492 136	29 563 476
S:a eget kapital, kr	53 299 973	0	357 778	53 657 751

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 310 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 444 358 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	29 071 340
Årets resultat, kr	357 778
Reservation till underhållsfond, kr	-1 310 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 444 358
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	29 563 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	29 563 476
------------------------------------	-------------------

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	21 655 088	20 994 469
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		21 655 088	20 994 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-14 098 249	-13 651 656
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 444 358	-1 366 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 856	-96 294
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-342 013	-400 810
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 491 278	-3 966 625
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-20 485 755	-19 481 849
RÖRELSERESULTAT		1 169 333	1 512 620
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		83 431	172 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-894 987	-940 246
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-811 555	-768 132
ÅRETS RESULTAT		357 778	744 488



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	78 670 003	82 607 119
Inventarier och installationer	Not 9	346 268	485 350
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 211 711	133 986
Summa materiella anläggningstillgångar		82 227 982	83 226 454
Summa anläggningstillgångar		82 227 982	83 226 454
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		183 473	21 944
Avräkningskonto HSB		4 775 891	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	220	72 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 630 978	1 668 201
Summa kortfristiga fordringar		6 590 563	1 762 203
Summa omsättningstillgångar		8 479 482	7 129 077
SUMMA TILLGÅNGAR		90 707 464	90 355 531
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 888 920	5 366 873
Summa kassa och bank		1 888 920	5 366 873

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 315 496	1 315 496
Fond för yttre underhåll		22 778 779	22 913 137
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 094 275	24 228 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		29 205 698	28 326 852
Årets resultat		357 778	744 488
<i>Summa fritt eget kapital</i>		29 563 476	29 071 340
Summa eget kapital		53 657 751	53 299 973
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 703 500	12 607 797
<i>Summa långfristiga skulder</i>		9 703 500	12 607 797
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 702 267	20 265 722
Leverantörsskulder		1 890 621	1 362 755
Aktuell skatteskuld	Not 15	40 553	55 862
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	147 421	119 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 565 352	2 643 625
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		27 346 214	24 447 761
Summa skulder		37 049 714	37 055 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 707 464	90 355 531

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 169 333	1 512 620
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 491 278	3 966 625
	5 660 611	5 479 245
Erhållen ränta	83 431	172 114
Erlagd ränta	-910 523	-940 246
Övriga poster	-730	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	4 832 789	4 711 113
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 468	-95 116
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	478 174	-1 512 044
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 258 495	3 103 953
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 492 806	-6 179 294
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-217 155
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 492 806	-6 396 449
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-467 752	2 667 498
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-467 752	2 667 498
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 297 938	-624 998
Likvida medel vid årets början	5 366 873	5 991 871
Likvida medel vid årets slut	6 664 811	5 366 873
	1 297 938	-624 998

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:	20 - 127 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 8 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	17 689 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	18 533 364	18 533 364
Årsavgift el	1 132 974	1 219 511
Hysesintäkt lokaler	171 314	88 796
Hysesintäkt garage och bilplatser	810 665	837 722
Hysesintäkt övrigt	172 440	59 760
Konsumtionsavgift el	273 263	0
Övriga intäkter i verksamheten	62 740	104 511
Intäkt andrahandsupplåtelse	49 529	28 223
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	49 983	40 885
Övriga fakturerade kostnader	3 600	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	395 216	81 697
	21 655 088	20 994 469

I Årsavgift ingår värme, vatten, TV och bredband. EL debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-1 942 984	-1 721 004
El	-2 306 723	-2 218 477
Uppvärmning	-1 868 225	-1 958 315
Vatten	-1 324 276	-1 212 467
Renhållning	-676 630	-647 580
Bevakningskostnader	-168 771	-175 119
TV, bredband, iptelefoni	-816 342	-801 401
Förvaltningskostnader	-3 725 501	-3 765 923
Försäkringar	-462 168	-437 425
Fastighetsskatt	-598 902	-567 391
Övriga driftskostnader	-207 727	-146 555
	-14 098 249	-13 651 656

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-1 444 358	-1 366 464
	-1 444 358	-1 366 464

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-37 000	-39 000
Övriga förvaltningskostnader	-25 948	-12 582
Kontorsutrustning och -material	-3 929	-299
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-27 352	-36 294
Förbrukningsinventarier	-7 196	-8 119
Kundförluster m m	-8 431	0
	-109 856	-96 294

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-213 082	-209 030
Övriga arvoden	-52 311	-104 564
Revisionsarvode och valberdningsarvode	-16 229	-20 170
Sociala avgifter	-60 391	-67 046
	-342 013	-400 810

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-3 153 522	-3 153 522
Markanläggningar	-1 198 674	-665 145
Installationer och inventarier	-139 082	-147 958
	-4 491 278	-3 966 625

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2092

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

127 357 601

127 357 601

Ingående anskaffningsvärde mark

1 042 981

1 042 981

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

23 449 821

2 938 826

Årets investering markanläggning

415 080

20 510 995

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**152 265 483****151 850 403****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-68 026 272

-64 872 750

Årets avskrivningar byggnader

-3 153 522

-3 153 522

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 217 012

-551 867

Årets avskrivningar markanläggningar

-1 198 674

-665 145

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-73 595 480****-69 243 284****Utgående redovisat värde****78 670 003****82 607 119**

Redovisade värden byggnader

56 177 807

59 331 329

Redovisade värden mark

1 042 981

1 042 981

Redovisade värden markanläggningar

21 449 215

22 232 809

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus		316 000 000	121 000 000	437 000 000	256 000 000
Lokaler		2 481 000	0	2 481 000	2 460 000
		318 481 000	121 000 000	439 481 000	258 460 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

79 066 000

79 066 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**79 066 000****79 066 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

1 081 322

864 167

Årets investeringar

0

217 155

Utgående anskaffningsvärden

1 081 322

1 081 322

Ingående avskrivningar

-595 972

-448 014

Årets avskrivningar

-139 082

-147 958

Utgående avskrivningar

-735 054

-595 972

Utgående redovisat värde**346 268****485 350**

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5 - 8 år.

2025-12-31

2024-12-31

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	133 986	14 465 686
Årets Investering	3 077 726	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-14 331 701
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 211 711	133 986

Pågående nyanläggningar avser:

Tak på bokgatan. Beräknas klart 2026. Uppskattad kostnad 8,8 mkr

Fastighetsautomation m.m. Beräknas klart 2026. Uppskattad kostnad 1,6 mkr

Laddboxar/parkering. Beräknas klart 2026/2027. Uppskattad kostnad 0,6 mkr

Belysning. Beräknas klart 2026. Uppskattad kostnad 2 mkr

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	220	72 058
	220	72 058

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 630 978	1 668 201
	1 630 978	1 668 201

Not 13 BANK

Swedbank	1 888 920	5 366 873
	1 888 920	5 366 873

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,29%	2026-01-30	2 698 297	29 252
Stadshypotek AB	3,20%	2026-03-03	1 701 250	232 500
Stadshypotek AB	2,36%	2026-06-30	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,50%	2026-01-28	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,57%	2026-01-28	3 096 720	0
Swedbank Hypotek AB	4,14%	2027-10-25	5 760 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	3,37%	2029-02-23	4 149 500	86 000
			32 405 767	467 752

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 703 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 206 000

Lån som ska konverteras inom ett år 22 496 267

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **22 702 267**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,89%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 871 008

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 30 067 007

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	40 553	55 862
	40 553	55 862

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	69 802	15 210
Personalens källskatt	49 709	67 534
Arbetsgivaravgifter	27 910	37 053
	147 421	119 797
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	73 672	89 938
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 707 476	1 623 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	784 204	930 001
	2 565 352	2 643 625

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-25 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Fredrik Esbensen	Göran Bard	Inger Petterson Pulpito
Leif Karlsson	Mire Stevkov	

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

Mikaela Mård	Malin Johannesson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping, org.nr. 726000-5454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikaela Mård
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mire Stevkov

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 22:41:24



Göran Bard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:24:47



Inger Pulpito

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 11:01:13



Leif Anders Gösta Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:29:05



Fredrik Esbensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 14:24:26



Mikaela Mård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:44:53



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:23:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Hästskon Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikaela Mård

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:43:55



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:23:15



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.