



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Rogberga i Tenhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rogberga i Tenhult med säte i Jönköping org.nr. 726000-3624 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häljaryd 2:87	1963-01-01	1966 och 1967
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 346
Totalt 51 objekt		3 346

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 28 st 2 rok, 17 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Norberg	Ordförande	2021-06-08	
Inger Lindgren	Ledamot	2024-06-04	
Tommy Karlsson	Ledamot	2022-06-09	
Per Lundgren	Ledamot, utsedd av HSB MG	2019-05-29	
Björn Davidsson	Ledamot	2013-05-23	2025-06-03
Rolf Christer Andersson	Ledamot	2025-06-03	
Andreas Elmquist	Ledamot	2019-05-29	
Hjalmar Edelönn	Ledamot	2022-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Norberg, Andreas Elmquist och Inger Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Lindgren, Björn Davidsson, Andreas Elmquist, Björn Norberg och Hjalmar Edelönn.

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

Valberedning har varit: Maria Finta (sammankallande) och Ingegärd Helena Thorén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,6%.

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 2025-08-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2011	Byte av fönster
2013-2014	Stambyte/badrumsrenovering
2015-2016	Takbyte
2016	Nytt ventilationssystem
2017	Byte av styrvärme
2017	Byte av ventiler i alla lägenheter
2017	Renovering av tak
2018	Ny tvättmaskin
2019	Upprustning av lekplats
2020	Ny trappbelysning Uppegårdsvägen 4
2021	Omfogning av tegelfogar
2021	Bytt stamventiler på Uppegårdsvägen 4
2021	Målat trapphus
2021	Bytt belysning i trapphus samt entréer
2023	Uppfört cykelramp till källare
2023	OVK-besiktning
2024	Balkongrenovering
2024	Renovering av tvättstuga
2025	Byte av dörrar inklusive låssystem

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Installation laddboxar
2026	Måla om parkeringsrutor
2026	Byta resterande styrventiler som ännu ej är bytta

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	140	163	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 726	2 202	2 271	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 726	2 202	2 271	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	348	304	304	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	892	872	831	745	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	905	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 029	2 979	2 823	2 705	2 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	-199	-20	222	189
Soliditet, %	31	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhåll och investeringar. Under året har nya komponenter aktiverats där avskrivningen ger en negativ påverkan på resultatet.

Föreningens kassaflöde är negativt med -307 491 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja månadsavgifterna med 3 % från och med 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens ekonomi och arbetar med budget.

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	473 400	0	0	473 400
Underhållsfond, kr	3 466 882	0	104 059	3 570 941
S:a bundet eget kapital, kr	3 940 282	0	104 059	4 044 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	930 452	-199 316	-104 059	627 077
Årets resultat, kr	-199 316	199 316	-185 623	-185 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	731 136	0	-289 682	441 454
S:a eget kapital, kr	4 671 418	0	-185 623	4 485 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 195 000 kr samt ianspråktagande skett med 90 941 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	731 136
Årets resultat, kr	-185 623
Reservation till underhållsfond, kr	-195 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 941
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	441 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	441 454
------------------------------------	----------------

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	3 028 589	2 978 618
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 028 589	2 978 618
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 979 807	-2 024 772
Underhåll enligt plan	Not 4	-90 941	-246 442
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 905	-143 890
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-95 135	-106 884
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-519 371	-421 344
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 878 158	-2 943 332
RÖRELSERESULTAT		150 431	35 286
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 659	24 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 218	-259 499
Övriga finansiella poster	Not 8	-495	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-336 054	-234 602
ÅRETS RESULTAT		-185 623	-199 316
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-185 623	-199 316
Reservering till fond för yttre underhåll		-195 000	-196 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		90 941	246 442
Överföring till balanserat resultat		-289 682	-148 874



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 061 229	11 180 698
Pågående nyanläggningar	Not 10	122 800	15 432
Summa materiella anläggningstillgångar		13 184 029	11 196 130
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 184 529	11 196 630
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		75 000	120 770
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 748	0
Avräkningskonto HSB		883 502	1 060 819
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	953	1 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	168 696	211 092
Summa kortfristiga fordringar		1 055 899	1 273 729
Kassa och bank			
Bank	Not 14	7 740	137 914
Summa kassa och bank		7 740	137 914
Summa omsättningstillgångar		1 138 639	1 532 413
SUMMA TILLGÅNGAR		14 323 168	12 729 043

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		473 400	473 400
Fond för yttre underhåll		3 570 941	3 466 882
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 044 341	3 940 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		627 077	930 452
Årets resultat		-185 623	-199 316
<i>Summa fritt eget kapital</i>		441 454	731 136
Summa eget kapital		4 485 795	4 671 418
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 822 625	3 084 190
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 822 625	3 084 190
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 296 940	4 282 815
Medlemmarnas inre fond	Not 16	148 181	148 181
Leverantörsskulder		222 278	199 008
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 042	9 472
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 574	45 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	334 733	288 300
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 014 747	4 973 435
Summa skulder		9 837 372	8 057 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 323 168	12 729 043

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	150 431	35 286
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	519 371	421 344
	669 802	456 630
Erhållen ränta	2 659	24 897
Erlagd ränta	-340 315	-255 693
Övriga poster	-495	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	331 651	225 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	45 770	-44 270
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 513	-22 373
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	29 285	-761 784
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	447 219	-602 594
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 507 270	-417 161
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 507 270	-417 161
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 752 560	-232 440
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 752 560	-232 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	-307 491	-1 252 195
Likvida medel vid årets början	1 198 734	2 450 928
Likvida medel vid årets slut	891 242	1 198 734
	-307 491	-1 252 195

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.

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 80 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

2 104 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 819 932	2 748 488
Årsavgift el	300	0
Årsavgift TV/bredband	164 016	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 218	20 700
Konsumtionsavgift el	700	4 200
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	164 016
Ovriga intäkter i verksamheten	0	2 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 960	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	11 023	9 339
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 440	29 875
	3 028 589	2 978 618

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-89 613	-244 746
El	-140 220	-131 694
Uppvärmning	-900 636	-768 248
Vatten	-122 374	-117 620
Renhållning	-84 480	-66 012
TV, bredband, iptelefoni	-66 594	-178 316
Förvaltningskostnader	-405 279	-358 495
Försäkringar	-65 526	-60 372
Fastighetsskatt	-87 924	-83 130
Övriga driftskostnader	-17 161	-16 140
	-1 979 807	-2 024 772

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-90 941	-246 442
	-90 941	-246 442

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 750	-11 500
Övriga förvaltningskostnader	-103 872	-102 185
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 644	-9 405
Medlemsavgifter HSB	-53 638	-20 800
	-192 905	-143 890

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställa under året.		
Arvode till styrelsen	-50 000	-50 000
Vicevärdsarvode	-20 000	-20 000
Övriga arvoden	-4 850	-10 500
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-20 285	-23 384
	-95 135	-106 884

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-519 371	-421 344
	-519 371	-421 344

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter Swedbank	-495	0
	-495	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2063

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

18 274 315

16 551 769

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

-161 197

Årets investering byggnader

2 399 902

1 883 743

Ingående anskaffningsvärde mark

235 425

235 425

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

20 909 642

18 509 740

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-7 329 042

-7 068 895

Årets avskrivningar byggnader

-519 371

-421 344

Årets försäljning/utrangering

0

161 197

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-7 848 413

-7 329 042

Utgående redovisat värde

13 061 229

11 180 698

Redovisade värden byggnader

12 825 804

10 945 273

Redovisade värden mark

235 425

235 425

Fastighetsbeteckning: Häljaryda 2:87 i Jönköpings kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	25 000 000	7 400 000	32 400 000	29 000 000
		25 000 000	7 400 000	32 400 000	29 000 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

10 791 500

10 791 500

Summa ställda säkerheter

10 791 500

10 791 500

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar

15 432

1 482 013

Årets Investering

107 369

0

Omklassificering till Byggnader och mark

0

-1 466 582

Utgående värde pågående nyanläggningar

122 800

15 432

Elbilsladdare. Planeras att färdigställas under 2026

Nyttjandeperioden är beräknad till mellan 15 och 20 år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

953

1 818

953

1 818

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

168 696

211 092

168 696

211 092

2025-12-31

2024-12-31

Not 14 BANK

Swedbank

7 740

137 914

7 740137 914**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,00%	2028-10-30	2 541 000	66 000
Swedbank Hypotek AB		4,24%	2026-04-24	1 064 500	20 000
Swedbank Hypotek AB		4,25%	2027-05-25	2 019 690	93 940
Swedbank Hypotek AB		3,30%	2028-02-25	1 509 375	52 500
Swedbank Hypotek AB		3,71%	2029-03-23	1 985 000	20 000
				9 119 565	252 440

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 822 625

Nästa års amortering av långfristig skuld

232 440

Lån som ska konverteras inom ett år

1 064 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 296 940

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 009 760

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 857 365

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

148 181

167 907

Uttag

0

-19 726148 181148 181**Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

8 042

9 472

8 0429 472

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	21 000
Arbetsgivaravgifter	0	20 085
Övriga kortfristiga skulder	4 574	4 574
	4 574	45 659

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	33 324	35 421
Förutbetalda årsavgifter och hyror	254 514	222 448
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 895	30 431
	334 733	288 300

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-30
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ort: Jönköping

Andreas Elmquist	Björn Norberg	Hjalmar Edelönn
Inger Lindgren	Per Lundgren	Rolf Christer Andersson
Tommy Karlsson		

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

Gunnel Gustafsson	Eric Torbjörnsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Rogberga i Tenhult, org.nr. 726000-3624

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Rogberga i Tenhult 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 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 HSB Bostadsrättsförening Rogberga i Tenhult för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Björn Norberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:05:16



Inger Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 17:47:58



Tommy Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:44:16



Andreas Elmquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 18:44:00



Per Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 09:40:30



Hjalmar Edelönn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:19:31



Rolf Christer Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 13:00:01



Gunnel Elsa Vil Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:07:59



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:39:44



Revisionsberättelse 2025

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

Gunnel Elsa Vil Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 16:09:09



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 14:39:12



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.