



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Karl i Jönköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3681 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 2024-10-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karl 8	1963-01-01	1900 och 1963

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
127	garageplatser	3 065
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 299
1	lokaler (hyresrätt)	239
50	p-platser	0
<b>Totalt 334 objekt</b>		<b>12 603</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 73 st 2 rok, 34 st 3 rok, 6 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Roger Nilsson	Ordförande	2017-05-18	
Patrick Dahlqvist	Ledamot	2016-05-16	2025-06-19
Michael Fridlund	Ledamot	2025-06-19	
Eva-Mari Blomqvist	Ledamot	2025-06-19	
Helen Marko	Ledamot	2024-06-24	2025-06-19
Katarina Hakelid	Ledamot	2020-08-18	2025-06-19
Cecilia Petraeus	Ledamot	2020-08-18	
Daniel Junvik	Ledamot	2015-05-06	
Mikael Thompsson	Ledamot	2019-05-22	2025-08-19
Moa Hägg	Ledamot	2022-06-22	
Eric Rydin	Ledamot	2025-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Nilsson, Ordf. Eric Rydin Ledamot, Daniel Junvik Ledamot, Moa Hägg Ledamot.

Firman tecknas två i förening av Roger Nilsson, Michael Fridlund, Katarina Hakelid och Moa Hägg.

Revisorer har varit: Ingvar Melin med Lucas Farbotko som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Harriet Swahn (sammankallande) och Fredrik Sandblom, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar. Närvarande var 46 medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som årligen uppdateras och 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 2025-08-11. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen arrangerade ett medlemsmöte i november 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Ny hemsida
2025	Ny hjärtstartare
2025	Ny belysning på innergården
2024-2025	Hissrenovering
2023	Byte av stora radiatorer
2020-2021	Renovering av underjordiskt garage
2018	Byte till säkerhetsdörrar till Lägenheterna
2016-2018	Fasad, fönster och balkongrenovering
2015-2016	Passagesystem med taggar och digitala anslagstavlor
2015-2016	Ombyggnad av "Torggården" till ny hyresgäst Citykatten
2009	Stamrenovering - relining
2006-2007	Ventilationsarbete

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

Takbyte på Gröna Gatan 10-16  
Byte av vattenledningsrör i källarplan  
Byte av värmepumpar i energicentralen

## Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 215.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	171	186	239	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 290	2 317	2 338	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 103	3 140	3 169	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	157	154	165	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	784	778	600	663	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	64	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	702	699	690	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 844	8 808	8 700	7 750	7 461
Resultat efter finansiella poster, tkr	-263	778	423	-966	159
Soliditet, %	39	39	38	0	0

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har haft stora planerade underhållskostnader under året som kan betraktas vara av engångskaraktär. Med anledning av detta anses inte en justering av årsavgiften vara nödvändig i dagsläget.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	695 145	0	0	695 145
Underhållsfond, kr	11 785 371	0	-57 069	11 842 440
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 480 516</b>	<b>0</b>	<b>-57 069</b>	<b>12 537 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 934 748	778 375	-5 706 924	7 656 054
Årets resultat, kr	778 375	-778 375	-262 714	-262 714
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 713 123</b>	<b>0</b>	<b>-5 969 638</b>	<b>7 393 340</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 193 639</b>	<b>0</b>	<b>-6 026 707</b>	<b>19 930 925</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 884 000 kr samt ianspråktagande skett med 826 931 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	7 713 123
Årets resultat, kr	-262 714
Reservation till underhållsfond, kr	-884 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	826 931
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 393 340</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 393 340</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	8 844 111	8 808 449
<strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>		<strong>8 844 111</strong>	<strong>8 808 449</strong>
<strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-5 352 667	-5 129 760
Underhåll enligt plan	Not 4	-826 931	-143 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 884	-340 077
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-443 612	-437 325
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 590 887	-1 425 859
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-11 257	0
<strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>		<strong>-8 542 237</strong>	<strong>-7 476 650</strong>
<strong>RÖRELSERESULTAT</strong>		<strong>301 874</strong>	<strong>1 331 799</strong>
<strong>FINANSIELLA POSTER</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		120 254	237 632
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 992	-791 056
Övriga finansiella poster	Not 9	-850	0
<strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>		<strong>-564 588</strong>	<strong>-553 424</strong>
<strong>ÅRETS RESULTAT</strong>		<strong>-262 714</strong>	<strong>778 375</strong>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	42 633 584	39 779 464
Inventarier och installationer	Not 11	28 750	34 500
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	2 940 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 662 334</b>	<b>42 754 564</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 500	1 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 663 834</b>	<b>42 756 064</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 211	23 958
Avräkningskonto HSB		975 446	1 562 356
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	45 940	45 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	746 087	656 175
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 770 684</b>	<b>2 287 845</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	5 450 190	5 868 809
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 450 190</b>	<b>5 868 809</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 220 875</b>	<b>9 156 654</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 884 708</b>	<b>51 912 718</b>

# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	695 145	695 145	
Fond för yttre underhåll	11 842 440	11 785 371	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>12 537 585</u>	<u>12 480 516</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 656 054	6 934 748	
Årets resultat	-262 714	778 375	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>7 393 340</u>	<u>7 713 123</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u><strong>19 930 925</strong></u>	<u><strong>20 193 639</strong></u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>22 609 570</u>	<u>14 020 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 609 570</u>	<u>14 020 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 249 360	15 176 950
Medlemmarnas inre fond	Not 19	279 752	298 430
Leverantörsskulder		624 081	1 218 163
Aktuell skatteskuld	Not 20	55 365	25 696
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	43 151	39 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 092 504	940 454
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 344 213</u>	<u>17 699 079</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u><strong>30 953 783</strong></u>	<u><strong>31 719 079</strong></u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u><strong>50 884 708</strong></u>	<u><strong>51 912 718</strong></u>	

# KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>		
Rörelseresultat	301 874	1 331 799
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 602 144	1 425 859
	<u>1 904 018</u>	<u>2 757 658</u>
Erhållen ränta	120 254	237 632
Erlagd ränta	-683 992	-799 050
Övriga poster	-850	0
<strong>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</strong>	<u>1 339 429</u>	<u>2 196 240</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-69 749	-99 871
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-427 276	119 563
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>	<u>842 404</u>	<u>2 215 932</u>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>		
Investeringar i fastigheter	-1 509 913	-2 940 600
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-1 509 913</u>	<u>-2 940 600</u>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-338 020	-270 200
<strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>	<u>-338 020</u>	<u>-270 200</u>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>	<u>-1 005 528</u>	<u>-994 869</u>
Likvida medel vid årets början	8 431 165	9 426 033
Likvida medel vid årets slut	7 425 636	8 431 165
	<u>-1 005 528</u>	<u>-994 869</u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 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	0 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 från förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 911 379	5 855 164
Årsavgift värme	1 004 355	1 004 756
Årsavgift TV/bredband	372 329	372 528
Hysesintäkt lokaler	250 776	243 472
Hysesintäkt garage och bilplatser	1 118 176	1 114 069
Hysesintäkt övrigt	18 075	0
Konsumtionsavgift el	39 336	2 764
Övriga intäkter i verksamheten	0	81 540
Intäkt andrahandsupplåtelse	67 479	72 543
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	56 194	23 883
Övriga primära intäkter och ersättningar	6 012	37 730
	<b>8 844 111</b>	<b>8 808 449</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 145 749	-1 057 735
El	-427 162	-419 597
Uppvärmning	-1 113 509	-1 095 373
Vatten	-441 487	-430 754
Renhållning	-236 867	-245 670
TV, bredband, iptelefoni	-379 052	-457 468
Förvaltningskostnader	-964 093	-841 843
Försäkringar	-224 347	-206 701
Fastighetsskatt	-339 254	-301 950
Övriga driftskostnader	-81 148	-72 668
	<b>-5 352 667</b>	<b>-5 129 760</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-4 750
Underhåll övrigt	-826 931	-138 880
	<b>-826 931</b>	<b>-143 630</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 550	-17 450
Övriga förvaltningskostnader	-191 589	-180 531
Kontorsutrustning och -material	-2 610	-3 505
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 515	-58 019
Förbrukningsinventarier	-9 853	-28 272
Medlemsavgifter HSB	-68 721	-52 300
Kundförluster m m	-45	0
	<b>-316 884</b>	<b>-340 077</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-243 840	-240 778
Vicevärdsarvode	-78 400	-75 250
Övriga arvoden	-16 764	-17 106
Revisionsarvode	-15 240	-14 860
Sociala avgifter	-89 368	-89 331
	<b>-443 612</b>	<b>-437 325</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 517 822	-1 339 789
Markanläggningar	-67 315	-67 315
Installationer och inventarier	-5 750	-18 755
	<b>-1 590 887</b>	<b>-1 425 859</b>

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång vid investering av Hissar	-11 257	0
	<u>-11 257</u>	<u>0</u>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Aviavgift	-850	0
	<u>-850</u>	<u>0</u>

2025-12-31 2024-12-31

## Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2 063				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 619 164	54 619 164			
Årets försäljning, utträngning byggnad	-202 717	0			
Årets investering byggnader	4 450 513	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 042 000	1 042 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 346 287	1 346 287			
Årets investering markanläggning	0	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 255 246</b>	<b>57 007 451</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-16 807 188	-15 467 399			
Årets försäljning, utträngning byggnad	191 461	0			
Årets avskrivningar byggnader	-1 517 822	-1 339 789			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-420 799	-353 484			
Årets avskrivningar markanläggningar	-67 315	-67 315			
Avskrivning byggnad utöver plan	0	0			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-18 621 663</b>	<b>-17 227 987</b>			
Nedskrivning byggnader	0	0			
Uppskrivning byggnader	0	0			
Uppskrivning mark	0	0			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 633 584</b>	<b>39 779 464</b>			
Redovisade värden byggnader	40 733 411	37 811 976			
Redovisade värden mark	1 042 000	1 042 000			
Redovisade värden markanläggningar	858 173	925 488			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Karl 8				
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1963	116 000 000	53 000 000	169 000 000	152 000 000
Lokaler		6 400 000	631 000	7 031 000	4 767 000
		<b>122 400 000</b>	<b>53 631 000</b>	<b>176 031 000</b>	<b>156 767 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				30 000 000	30 000 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

## Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	122 525	122 525
Utgående anskaffningsvärden	122 525	122 525
Ingående avskrivningar	-88 025	-69 270
Årets avskrivningar	-5 750	-18 755
Utgående avskrivningar	-93 775	-88 025
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 750</b>	<b>34 500</b>

	2025-12-31	2024-12-31		
<b>Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>				
Ingående värde pågående nyanläggningar	2 940 600	0		
Årets Investering	0	2 940 600		
Omklassificering till Byggnader och mark	-2 940 600	0		
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>2 940 600</b>		
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
Medlemsandel HSB	1 500	1 500		
	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>		
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Skattekonto	45 940	45 356		
	<b>45 940</b>	<b>45 356</b>		
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Upplupna ränteintäkter	78 099	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	667 988	656 175		
	<b>746 087</b>	<b>656 175</b>		
<b>Not 16 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	1 000 000	1 000 000		
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>		
<b>Not 17 BANK</b>				
SBAB	4 644 784	4 644 784		
SEB	736	376		
Swedbank	804 670	1 223 649		
	<b>5 450 190</b>	<b>5 868 809</b>		
<b>Not 18 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
SEB	2,48%	2027-09-28	8 000 000	0
SEB	2,72%	2028-09-28	7 960 000	160 000
SEB	2,48%	2026-09-28	6 020 000	6 020 000
SEB	3,08%	2028-03-28	6 878 930	69 360
			<b>28 858 930</b>	<b>6 249 360</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>22 609 570</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				229 360
Lån som ska konverteras inom ett år				6 020 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>6 249 360</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				917 440
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				27 712 130
<b>Not 19 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>				
Ingående värde	298 430	347 502		
Uttag	-18 679	-49 072		
	<b>279 752</b>	<b>298 430</b>		

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 20 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	55 365	25 696
	<b>55 365</b>	<b>25 696</b>
<b>Not 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	30 977	30 790
Övriga kortfristiga skulder	12 174	8 596
	<b>43 151</b>	<b>39 386</b>
<b>Not 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna räntekostnader	23 714	14 124
Förutbetalda årsavgifter och hyror	807 060	712 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 730	213 935
	<b>1 092 504</b>	<b>940 454</b>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-19 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.  
Jönköping

Roger Nilsson	Moa Hägg	Eric Rydin
Cecilia Petraeus	Daniel Junvik	Michael Fridlund
Eva-Mari Blomqvist		

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

Ingvar Melin Revisor vald av föreningsstämman	Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping, org.nr. 726000-3681

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karl i 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 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 Karl i 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Melin  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Roger Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:47:25



### Moa Hägg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:59:30



### Eva-Mari Blomqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:07:32



### Daniel Junvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:07:51



### Michael Fridlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:59:58



### Cecilia Petraeus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 07:50:26



### Eric Rydin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:17:18



### Ingvar Melin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 22:37:17



### Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:55:51



## Revisionsberättelse 2025

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

### Ingvar Melin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 08:05:35



### Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:55:01



# 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.