



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 med säte i Jönköping org.nr. 726000-4895 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 228 lägenheter. Fastighetens adress är Stockrosgatan 1-71 (udda nummer).

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västanvädret 1	1961-05-31	1964
Västanvädret 2	1961-05-31	1964
Västanvädret 3	1961-05-31	1964
Totalt 3 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
228	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 404
21	lokaler (hyresrätt)	510
34	garageplatser	680
124	p-platser	0
Totalt 407 objekt		15 594

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 72 st 2 rok, 90 st 3 rok, 21 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Josef El Masry	Ordförande	2025-06-27
Josef El Masry	Ledamot	2023-06-27
Hans Lövestig	Ledamot	2025-06-27
Patrik Andersson	Ledamot	2025-06-27
Susanne Hernsäter	Ledamot	2023-06-27
Johan Sund	Ledamot	2023-06-27
Håkan Halonen	Ledamot, vice ordförande	2023-06-27
Besarta Alijaj-Vishaj	Ledamot	2025-06-27
Oscar Hammarström	Ledamot, sekreterare	2023-12-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är : Hans Lövestig, Patrik Andersson, Håkan Halonen, Besarta Alijaj-Vishaj och Oscar Hammarström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Birgitta Adolfsson med Benjamin Khochaba som suppleant samt Mikael Sigvardsson från Adact Revisorer & Konsulter AB.

Valberedning har varit: Lisbeth Lindström (sammankallande), Anders Ejmefors samt Torbjörn Johansson, valda vid föreningsstämman.

Förvaltartjänst har anlitats via HSB och Minna Gustavsson och Matteus Shamoun har innehaft uppdragen under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

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. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Följande underhåll har genomförts under året:

- Kanalrensning i 212 av 228 lägenheter
- OVK-besiktning samt efterföljande åtgärder
- Skyddsrumskontroll
- Asbestsanering
- Nytt torkskåp

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av värmeväxlare
2022	Fläktbyte
2021/2022	Lekplats gård 2, OVK-åtgärder samt planteringar
2020/2021	Målningsarbeten samt nya armaturer
2019/2020	Renovering tvättstugor, badrumskassetter, dränering m m

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Fortsatta OVK-åtgärder
- Utredning kring vattenkassetter
- Byte torktumlare
- Byte värmeväxlare
- Radonmätning
- Utredning kring laddstolpar
- Utredning kring fiberinstallation

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 284 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 284.

Flerårsöversikt

	2025	2024*	2023
Sparande, kr/kvm	166	233	131
Skuldsättning, kr/kvm	732	779	832
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	792	806	862
Räntekänslighet, %	1	1	2
Energikostnad, kr/kvm	197	179	176
Årsavgifter, kr/kvm	663	607	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	652	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 173	14 030	8 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 169	930	-47
Soliditet, %	30	0	0

*) År 2024 omfattar 18 mån men omräkning har skett för de nyckeltal som påverkas till 12 mån. Från år 2025 inräknas även garageytor i nyckeltalen dessa påverkar främst sparande/kvm samt skuldsättning/kvm.

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.

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.

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	1 080 099	0	0	1 080 099
Underhållsfond, kr	9 389 748	0	712 562	10 102 310
S:a bundet eget kapital, kr	10 469 847	0	712 562	11 182 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 603 750	929 857	-712 562	-6 386 454
Årets resultat, kr	929 857	-929 857	1 168 839	1 168 839
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 673 893	0	456 277	-5 217 615
S:a eget kapital, kr	4 795 954	0	1 168 839	5 964 794

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 887 438 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	-5 673 892
Årets resultat, kr	1 168 839
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	887 438
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 217 615

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 217 615
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 172 726	14 030 323
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 172 726	14 030 323
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 407 463	-10 063 028
Underhåll enligt plan	Not 4	-887 438	-854 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-717 549	-32 225
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-239 324	-219 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-530 724	-1 691 411
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-8 782 498	-12 861 024
RÖRELSERESULTAT		1 390 228	1 169 299
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 998	96 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 187	-335 922
Övriga finansiella poster		-200	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-221 389	-239 442
ÅRETS RESULTAT		1 168 839	929 857

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	1 168 839	929 857
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 600 000	-2 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	887 438	854 610
Överföring till balanserat resultat	456 277	-215 533

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 806 825	12 337 549
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 809 925	12 337 549
Summa anläggningstillgångar		11 809 925	12 337 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 367 005	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	260 625	119 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	931 736	976 339
Summa kortfristiga fordringar		2 559 366	1 095 903
Kassa och bank			
Bank	Not 12	5 698 618	5 295 654
Summa kassa och bank		5 698 618	5 295 654
Summa omsättningstillgångar		8 257 984	6 391 557
SUMMA TILLGÅNGAR		20 067 909	18 729 106

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 080 099	1 080 099
Fond för yttre underhåll		10 102 310	9 389 748
<i>Summa bundet eget kapital</i>		11 182 409	10 469 847
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 386 454	-6 603 750
Årets resultat		1 168 839	929 857
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-5 217 615	-5 673 893
Summa eget kapital		5 964 794	4 795 954
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 171 832	7 642 756
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 171 832	7 642 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 240 424	3 969 924
Leverantörsskulder		1 286 350	853 038
Aktuell skatteskuld	Not 14	52 105	255 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 352 404	1 211 942
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		7 931 283	6 290 396
Summa skulder		14 103 115	13 933 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 067 909	18 729 106

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 390 228	1 169 299
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	530 724	1 691 411
	1 920 952	2 860 710
Erhållen ränta	44 998	96 480
Erlagd ränta	-266 187	-335 922
Övriga poster	-200	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 699 564	2 621 268
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-96 458	-701 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	370 387	1 795 854
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 973 492	3 715 642
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 100	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 100	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 424	-800 636
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-200 424	-800 636
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 769 968	2 915 006
Likvida medel vid årets början	5 295 654	2 380 649
Likvida medel vid årets slut	7 065 622	5 295 655
	1 769 968	2 915 006

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. Redovisningsmetoden har under år 2025 ändrats från Årsredovisning i mindre företag (K2) till ovannämnda metod (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 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.

2025-01-01	2023-07-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	9 544 476	13 114 835
Hysesintäkt garage och bilplatser	504 750	657 389
Hysesintäkt övrigt	40 160	18 438
Övriga intäkter i verksamheten	1 908	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	21 592	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	23 799	0
Övriga fakturerade kostnader	800	0
*) Övriga primära intäkter och ersättningar	35 241	239 661
	10 172 726	14 030 323

*) För år 2024 har en summering skett av samtliga övriga intäkter.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-264 206	-519 940
El	-326 999	-475 510
Uppvärmning	-1 997 776	-2 566 316
Vatten	-753 732	-961 700
Renhållning	-287 196	-463 048
Bevakningskostnader	-15 592	0
TV, bredband, iptelefoni	-712 736	-1 069 033
Förvaltningskostnader	-1 479 698	-2 894 125
Försäkringar	-313 334	-390 934
Fastighetsskatt	-219 822	-587 460
Övriga driftskostnader	-36 372	-134 962
	-6 407 463	-10 063 028

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-887 438	-854 610
	-887 438	-854 610

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-36 250	-32 225
Övriga förvaltningskostnader	-633 081	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-22 582	0
Förbrukningsinventarier	-25 636	0
	-717 549	-32 225

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Arvode till styrelsen	-161 592	-160 019
Löner för anställda	0	-6 000
Övriga arvoden	-20 029	0
Revisionsarvode	-12 045	-11 430
Sociala avgifter	-45 658	-42 301
	-239 324	-219 750

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-530 724	-1 691 411
	-530 724	-1 691 411

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2083

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

50 030 580

50 030 580

Årets investering byggnader

0

0

Ingående anskaffningsvärde mark

675 000

675 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

50 705 580

50 705 580

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-38 368 031

-36 676 620

Årets avskrivningar byggnader

-530 724

-1 691 411

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-38 898 755

-38 368 031

Utgående redovisat värde

11 806 825

12 337 549

Redovisade värden byggnader

11 131 825

11 662 549

Redovisade värden mark

675 000

675 000

Fastighetsbeteckning: Jönköping Västanvädret 1,2 och 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1963

166 000 000

65 000 000

231 000 000

202 000 000

Lokaler

1963

1 077 000

1 180 000

2 257 000

2 000 000

167 077 000

66 180 000

233 257 000

204 000 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

38 647 000

38 647 000

varav i eget förvar

-14 647 000

-14 647 000

Summa ställda säkerheter

24 000 000

24 000 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering, utredning kring fönsterbyte

3 100

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

3 100

0

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

260 625

119 564

260 625

119 564

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

931 736

976 339

931 736

976 339

Not 12 BANK

Bankkonton

5 698 618

5 295 654

5 698 618

5 295 654

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,98%	2026-09-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB		3,28%	2027-06-01	392 756	60 424
Stadshypotek AB		4,01%	2028-04-30	2 250 000	100 000
Stadshypotek AB		3,94%	2026-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB		2,92%	2028-09-30	3 769 500	80 000
				11 412 256	240 424
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 171 832
Nästa års amortering av långfristig skuld					240 424
Lån som ska konverteras inom ett år					5 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					5 240 424
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,82%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					961 696
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 210 136
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	52 105	255 492
	52 105	255 492

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	16 232	17 068
Förutbetalda årsavgifter och hyror	831 143	780 428
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	505 029	414 446
	1 352 404	1 211 942

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-14 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Josef El Masry	Hans Lövestig	Håkan Halonen
Johan Sund	Besarta Alijaj-Vishaj	Oscar Hammarström
Patrik Andersson	Susanne Hernsäter	

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

Birgitta Adolfsson	Mikael Sigvardsson
Revisor vald av föreningsstämman	Adact Revisorer & Konsulter AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9
Org.nr. 726000-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för år 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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 asidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Birgitta Adolfsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Josef El Masry

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:41:02



Hans Lövestig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:00:35



Susanne Hernsäter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:21:17



Oscar Hammarström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 00:26:45



Johan Sund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:19:16



Besarta Alijaj-Vishaj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:00:56



Patrik Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:57:44



Håkan Halonen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:28:56



Birgitta Adolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:49:25



Mikael Sigvardsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:03:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Jönköpingshus nr 9 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Birgitta Adolfsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 13:45:34



Mikael Sigvardsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 14:04:48



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.