



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Vargen nr 10 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Vargen nr 10 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-1453 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Varghonan 10	1966-01-01	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 ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	798
Totalt 12 objekt		798

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mari-Anne Ågren	Ordförande	2022-05-25
Asko Tengvall	Ledamot	2023-07-04
Minna Gustavsson	Ledamot	2024-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mari-Anne Ågren samt Asko Tengvall.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Mari-Anne Ågren och Asko Tengvall.

Valberedning har varit: Mari-Anne Ågren och Asko Tengvall, vald vid föreningsstämman.

Revisor har varit en hos Borevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Ny fjärrvärmeanläggning
2022	OVK-besiktning
2022	Radonmätning
2023	Stambyte
2025	Takbyte inkl hängrännor/stuprör

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK-besiktning
2030	Dränering

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 16 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	211	227	118	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 792	5 929	6 063	972	1 017
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 792	5 929	6 063	972	1 017
Räntekänslighet, %	6	5	8	0	0
Energikostnad, kr/kvm	212	220	210	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 087	1 055	754	639	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 098	1 066	764	0	0
Nettoomsättning, tkr	876	850	610	510	452
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	68	-26	-85	-31
Soliditet, %	9	10	8	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 kvm.

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.

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	86 000	0	0	86 000
Upplåtelseavgifter, kr	11 400	0	0	11 400
Underhållsfond, kr	204 146	0	32 462	236 608
S:a bundet eget kapital, kr	301 546	0	32 462	334 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	200 668	67 771	-32 462	235 976
Årets resultat, kr	67 771	-67 771	162	162
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	268 439	0	-32 300	236 138
S:a eget kapital, kr	569 985	0	162	570 146

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 80 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 538 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	268 438
Årets resultat, kr	162
Reservation till underhållsfond, kr	-80 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 538
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	236 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	236 138
------------------------------------	----------------

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	876 072	850 315
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		876 072	850 315
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-375 011	-366 108
Underhåll enligt plan	Not 4	-47 538	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 690	-78 095
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-7 885	-6 613
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-120 460	-113 699
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-664 583	-564 516
RÖRELSERESULTAT		211 489	285 799
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		152	1 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 479	-219 601
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-211 327	-218 029
ÅRETS RESULTAT		162	67 771

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 998 452	5 251 026
Summa materiella anläggningstillgångar		5 998 452	5 251 026
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 998 952	5 251 526
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		115 884	164 169
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	513	498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 256	49 425
Summa kortfristiga fordringar		155 653	214 092
Kassa och bank			
Bank	Not 12	2 395	3 565
Summa kassa och bank		2 395	3 565
Summa omsättningstillgångar		158 047	217 657
SUMMA TILLGÅNGAR		6 156 999	5 469 183

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	86 000	86 000
Upplåtelseavgifter	11 400	11 400
Fond för yttre underhåll	236 609	204 146
<i>Summa bundet eget kapital</i>	334 009	301 546
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	235 976	200 668
Årets resultat	162	67 771
<i>Summa fritt eget kapital</i>	236 138	268 438
Summa eget kapital	570 146	569 984
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 134 624 000	2 653 753
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 624 000	2 653 753
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	796 316	2 077 563
Leverantörsskulder	34 455	31 601
Aktuell skatteskuld	Not 141 471	1 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15130 611	134 378
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	962 853	2 245 445
Summa skulder	5 586 853	4 899 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 156 999	5 469 183

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	211 489	285 799
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	120 460	113 699
	331 949	399 498
Erhållen ränta	152	1 572
Erlagd ränta	-211 937	-226 421
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	120 164	174 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 155	-11 146
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	55 676	-319 215
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	185 994	-155 712
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-867 886	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-867 886	-500
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	632 437	-107 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	632 437	-107 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-49 455	-263 212
Likvida medel vid årets början	167 733	430 945
Likvida medel vid årets slut	118 278	167 733
	-49 455	-263 212

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 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.

Övrig kommentar

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	867 444	842 232
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 880	5 736
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 176	573
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 572	1 774
	876 072	850 315

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-33 323	-5 813
El	-32 547	-16 079
Uppvärmning	-104 336	-120 088
Vatten	-32 045	-39 695
Renhållning	-23 373	-27 694
TV, bredband, iptelefoni	-29 536	-30 308
Förvaltningskostnader	-80 303	-83 204
Försäkringar	-14 377	-14 989
Fastighetsskatt	-20 688	-19 560
Övriga driftskostnader	-4 482	-8 678
	-375 011	-366 108

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-47 538	0
	-47 538	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-12 190	-10 500
Övriga förvaltningskostnader	-56 079	-66 618
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-600	-977
Konsulter	-22 500	0
Medlemsavgifter HSB	-22 321	0
	-113 690	-78 095

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-6 000	-6 000
Sociala avgifter	-1 885	-613
	-7 885	-6 613

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-120 460	-113 699
	-120 460	-113 699

2025-12-31

2024-12-31

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2 083

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 608 939

5 608 939

Årets försäljning, utrangering byggnad

-19 182

0

Årets investering byggnader

867 886

0

Ingående anskaffningsvärde mark

208 420

208 420

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 666 063

5 817 359

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-566 333

-452 634

Årets försäljning, utrangering byggnad

19 182

0

Årets avskrivningar byggnader

-120 460

-113 699

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-667 611

-566 333

Utgående redovisat värde

5 998 452

5 251 026

Redovisade värden byggnader

5 790 032

5 042 606

Redovisade värden mark

208 420

208 420

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

0

0

0

0

Bostäder hyreshus

9 600 000

3 592 000

13 192 000

11 192 000

Lokaler

0

0

0

0

9 600 000

3 592 000

13 192 000

11 192 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

5 464 066

4 856 066

Summa ställda säkerheter

5 464 066

4 856 066

	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	513	498
	513	498
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 256	49 425
	39 256	49 425
Not 12 BANK		
Swedbank	2 395	3 565
	2 395	3 565
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års
Låneinstitut	Räntesatser	amortering
Stadshypotek AB	3,79%	307 328
Stadshypotek AB	3,30%	60 563
Stadshypotek AB	4,51%	42 000
Stadshypotek AB	3,92%	330 425
Stadshypotek AB	2,88%	40 000
Stadshypotek AB	2,87%	16 000
	5 420 316	796 316
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		4 624 000
Nästa års amortering av långfristig skuld		98 000
Lån som ska konverteras inom ett år		698 316
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		796 316
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		392 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		4 930 316
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	1 471	1 903
	1 471	1 903
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	17 278	17 736
Förutbetalda årsavgifter och hyror	77 847	66 114
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 486	50 528
	130 611	134 378

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-20
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ort: Jönköping

Asko Tengvall

Mari-Anne Ågren

Minna Gustavsson

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

Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vargen nr 10 i Jönköping, org.nr. 726000-1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vargen nr 10 i Jönköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vargen nr 10 i Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vargen nr 10 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575904778**

Mari-Anne Ågren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 07:50:33



Asko Tengvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 14:14:48



Minna Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:27:29



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 19:06:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Vargen nr 10 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576057940**

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:20:14



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.