



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lutan 19 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3798 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 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lutan 19	1939-01-01	1939

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
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 484
5	lokaler (hyresrätt)	113
Totalt 38 objekt		1 597

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sofia Somo	Ordförande	2022-06-04
Helene Tilstam	Ledamot utsedd av HSB MG	2018-11-21
Jonas Werning	Ledamot	2018-11-21
Mattias Gotting	Ledamot	2019-06-17
Tobias Svensson	Ledamot	2018-11-21
Cassandra Olsson	Ledamot	2023-06-15
Mathias Blomfeldt	Ledamot	2020-06-19
Dennis Petersson	Ledamot	2023-06-15
Mathias Jörgensen	Suppleant	2024-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofia Somo (ordförande), Jonas Werning (ledamot), Mathias Blomfeldt (ledamot), Tobias Svensson (ledamot) och Mathias Jörgensen (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mattias Gotting, Tobias Svensson, Sofia Somo och Mathias Blomfeldt.

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

Valberedning har varit: Ida Hyllén (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Styrelsen bjöd på smörgåstårter i samband med föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av nya mätartavlor
2024	Renovering av styrelserum
2023	Målning av trapphus
2021	Byte av stigarledning
2020	OVK, lägenhetsbesiktningar, reparation + målning takplåt
2019	Ombyggnad torkrum till gym
2019	Byte expansionskärl

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasad- och takrenovering
2026	Målning av undersida balkong
2026	OVK-besiktning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 13 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	233	263	219	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	518	549	580	763	902
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	557	591	625	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	242	222	190	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	834	834	770	775	754
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	876	845	784	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 375	1 349	1 252	1 242	1 233
Resultat efter finansiella poster, tkr	-12	306	66	-53	90
Soliditet, %	68	67	64	58	55

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av avskrivningskostnader. Detta påverkar inte likviditeten och föreningen har ett positivt kassaflöde.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% 2026-01-01.

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	46 380	0	0	46 380
Underhållsfond, kr	1 463 001	0	61 494	1 524 495
S:a bundet eget kapital, kr	1 509 381	0	61 494	1 570 875
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	575 202	305 778	-61 494	819 486
Årets resultat, kr	305 778	-305 778	-11 596	-11 596
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	880 980	0	-73 090	807 890
S:a eget kapital, kr	2 390 361	0	-11 596	2 378 765

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 342 000 kr samt ianspråktagande skett med 280 506 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	880 980
Årets resultat, kr	-11 596
Reservation till underhållsfond, kr	-342 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 506
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	807 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	807 890
------------------------------------	----------------

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	1 374 959	1 348 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 778	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 398 737	1 348 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-793 199	-745 882
Underhåll enligt plan	Not 5	-280 506	-9 802
Övriga externa kostnader	Not 6	-137 047	-109 259
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-102 859	-92 893
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-103 701	-103 701
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 417 312	-1 061 537
RÖRELSERESULTAT		-18 576	287 165
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 882	27 006
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 903	-8 393
SUMMA FINANSIELLA POSTER		6 980	18 613
ÅRETS RESULTAT		-11 596	305 778

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-11 596	305 778
Reservering till fond för yttre underhåll	-342 000	-345 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	280 506	9 802
Överföring till balanserat resultat	-73 090	-29 420

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 892 960	1 996 661
Inventarier och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 892 960	1 996 661
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 893 460	1 997 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 654
Avräkningskonto HSB		443 913	892 906
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 016	547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	108 513	98 341
Summa kortfristiga fordringar		553 442	997 448
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	538 764
Summa kortfristiga placeringar		500 000	538 764
Kassa och bank			
Bank	Not 15	568 592	26 183
Summa kassa och bank		568 592	26 183
Summa omsättningstillgångar		1 622 034	1 562 396
SUMMA TILLGÅNGAR		3 515 495	3 559 557

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 380	46 380
Fond för yttre underhåll		1 524 495	1 463 001
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 570 875	1 509 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		819 486	575 202
Årets resultat		-11 596	305 778
<i>Summa fritt eget kapital</i>		807 890	880 980
Summa eget kapital		2 378 765	2 390 361
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	826 677
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	826 677
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	826 677	50 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	9 138	9 138
Leverantörsskulder		80 877	73 349
Aktuell skatteskuld		5 444	5 783
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 646	20 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	211 947	183 409
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 136 730	342 519
Summa skulder		1 136 730	1 169 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 515 495	3 559 557

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-18 576	287 165
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	103 701 85 125	103 701 390 866
Erhållen ränta	14 883	27 006
Erlagd ränta	-7 903	-8 393
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	92 105	409 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 987	-23 021
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 534	20 304
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	104 652	406 762
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-50 000	-50 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	54 652	356 762
Likvida medel vid årets början	1 457 854	1 101 092
Likvida medel vid årets slut	1 512 506	1 457 854
	54 652	356 762

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 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	40 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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	943 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.

Övrigt

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

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	1 044 564	1 044 564
Hysesintäkt lokaler	83 506	83 014
Hysesintäkt övrigt	1 400	2 400
Konsumtionsavgift värme	192 828	192 828
Intäkt andrahandsupplåtelse	30 337	14 212
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	19 367	9 647
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 957	2 037
	1 374 959	1 348 702

I Årsavgift ingår vatten, sophantering samt TV och bredband.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	23 778	0
	23 778	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-26 841	-2 110
El	-40 004	-35 959
Uppvärmning	-242 534	-230 640
Vatten	-103 257	-88 017
Renhållning	-46 139	-53 432
TV, bredband, iptelefoni	-81 180	-81 262
Förvaltningskostnader	-157 589	-152 757
Försäkringar	-26 103	-24 050
Fastighetsskatt	-62 552	-58 890
Övriga driftskostnader	-7 001	-18 765
	-793 199	-745 882

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-280 506	-9 802
	-280 506	-9 802

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 350	-13 900
Övriga förvaltningskostnader	-83 816	-79 959
Kostnader överlåtelse och panter	-19 360	0
Medlemsavgifter HSB	-19 521	-15 400
	-137 047	-109 259

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Arvode till styrelsen	-74 760	-67 400
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-23 848	-21 993
Utbildning	-750	0
	-102 859	-92 893

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-88 583	-88 583
Markanläggningar	-15 118	-15 118
	-103 701	-103 701

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2059

2059

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 544 527

6 544 527

Ingående anskaffningsvärde mark

23 970

23 970

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

604 723

604 723

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden7 173 2207 173 220**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-5 040 494

-4 951 911

Årets avskrivningar byggnader

-88 583

-88 583

Ingående avskrivningar markanläggningar

-136 065

-120 947

Årets avskrivningar markanläggningar

-15 118

-15 118

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan-5 280 260-5 176 559**Utgående redovisat värde****1 892 960****1 996 661**

Redovisade värden byggnader

1 415 450

1 504 033

Redovisade värden mark

23 970

23 970

Redovisade värden markanläggningar

453 540

468 658

Fastighetsbeteckning: LUTAN 19

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1939	18 000 000	8 400 000	26 400 000	22 200 000
Lokaler	1939	379 000	187 000	566 000	510 000
		18 379 000	8 587 000	26 966 000	22 710 000

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

Fastighetsinteckning

3 261 200

3 261 000

Summa ställda säkerheter**3 261 200****3 261 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

91 00091 000

Utgående anskaffningsvärden

91 00091 000

Ingående avskrivningar

-91 000-91 000

Utgående avskrivningar

-91 000-91 000**Utgående redovisat värde****0****0****Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500500**500****500**

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

1 016

547

1 016

547

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter

8 187

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100 326

98 341

108 513

98 341

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-03-17	500 000	0
SBAB			0	538 764
			500 000	538 764

Not 15 BANK

SBAB

553 533

0

Swedbank

15 059

26 183

568 592

26 183

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,93%	2026-03-30	772 864	0
Stadshypotek AB		0,93%	2026-04-30	53 813	53 813
				826 677	53 813

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

826 677

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

826 677

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

557 612

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

0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

9 138

14 633

Uttag

0

-5 495

9 138

9 138

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	10 155
Arbetsgivaravgifter	0	10 635
Övriga kortfristiga skulder	2 646	50
	2 646	20 840

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	1 279	1 354
Förutbetalda årsavgifter och hyror	108 106	126 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 563	55 114
	211 947	183 409

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-20
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Cassandra Olsson	Dennis Petersson	Helene Tilstam
Jonas Werning	Mathias Blomfeldt	Mattias Gotting
Sofia Somo	Tobias Svensson	

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

David Hashemi	Eric Torbjörnsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping, org.nr. 726000-3798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping

Digitalt signerad av

Eric Torbjörnsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Hashemi
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578632674**

Sofia Somo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 07:14:39



Cassandra Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 11:33:04



Helene Tilstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 10:42:46



Dennis Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:35:16



Jonas Werning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 21:45:23



Tobias Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:18:36



Mattias Gotting

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 23:41:10



Mathias Blomfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 08:21:01



David Hashemi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 17:17:44



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 09:08:41



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lutan 19 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578956644**

David Hashemi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 08:39:35



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 09:08:01



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.