



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Fågeln i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 769632-0303 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fågeln 13	2023-04-12	2023

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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 099
52	garageplatser, varav 4 mc platser	683
Totalt 100 objekt		4 782

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 21 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yvonne Skavhellen	Ordförande	2024-06-05	
Ingalill Lindström	Ledamot	2023-09-07	2025-06-11
Ulf Jonsson	Ledamot	2024-06-05	
Lars Siggelin	Ledamot	2025-06-11	
Benny Helgesson	Ledamot	2025-06-11	
Maria Ekenskytt	Ledamot	2024-06-05	
Mirja Susanna Kjellgren	Ledamot	2025-06-11	
Johan Teodor Lindkvist	Ledamot, utsedd av HSB	2023-09-07	
Armin Kovac	Ledamot	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Yvonne Skavhellen, Ulf Johansson och Maria Ekenskytt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Yvonne Skavhellen, Benny Helgesson, Maria Ekenskytt och Armin Kovac.

Revisorer har varit: Ulrika Olstedt och Irene Folkevik med Johanna Ödvall som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Eva Morgan, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 36 medlemmar varav 28 röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +13% 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.

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Inom de närmaste åren finns inga större planerade underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 10 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Sparande, kr/kvm	118	96	60
Skuldsättning, kr/kvm	11 785	11 871	11 958
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 748	13 849	13 950
Räntekänslighet, %	19	21	32
Energikostnad, kr/kvm	154	160	72
Årsavgifter, kr/kvm	739	675	434
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	82	86
Nettoomsättning, tkr	3 512	3 359	2 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 394	-2 548	-1 948
Soliditet, %	73	73	74

*)Jämförelsetalen för 2023 påverkas av att föreningen är nyproducerad. Inflyttning skedde i april 2023 och avser därför inte ett helt år.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 161 997 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 118 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 13% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	164 110 000	0	0	164 110 000
Underhållsfond, kr	499 556	0	268 516	768 072
S:a bundet eget kapital, kr	164 609 556	0	268 516	164 878 072
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 427 492	-2 547 858	-268 516	-5 243 866
Årets resultat, kr	-2 547 858	2 547 858	-2 394 397	-2 394 397
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 975 350	0	-2 662 913	-7 638 263
S:a eget kapital, kr	159 634 206	0	-2 394 397	157 239 809

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 270 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 484 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	-4 975 350
Årets resultat, kr	-2 394 397
Reservation till underhållsfond, kr	-270 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 484
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 638 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 638 263
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 512 173	3 358 525
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 512 173	3 358 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 944 425	-1 854 998
Underhåll enligt plan	Not 4	-5 938	-57 444
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 132	-84 452
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-61 119	-61 029
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 950 668	-2 950 668
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 009 281	-5 008 591
RÖRELSERESULTAT		-1 497 108	-1 650 066
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		16 151	17 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-913 441	-915 322
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-897 290	-897 792
ÅRETS RESULTAT		-2 394 397	-2 547 858

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	213 385 663	216 336 331
Summa materiella anläggningstillgångar		213 385 663	216 336 331
Summa anläggningstillgångar		213 385 663	216 336 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		707 357	402 113
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	784	478 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	336 912	333 117
Summa kortfristiga fordringar		1 045 053	1 213 581
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	150 000
Summa kortfristiga placeringar		0	150 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	6 753	0
Summa kassa och bank		6 753	0
Summa omsättningstillgångar		1 051 806	1 363 581
SUMMA TILLGÅNGAR		214 437 469	217 699 912

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 110 000	164 110 000
Fond för yttre underhåll		768 072	499 556
<i>Summa bundet eget kapital</i>		164 878 072	164 609 556
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 243 866	-2 427 492
Årets resultat		-2 394 397	-2 547 858
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-7 638 263	-4 975 350
Summa eget kapital		157 239 809	159 634 206
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	27 246 000	56 355 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		27 246 000	56 355 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 109 000	414 000
Leverantörsskulder		239 365	374 110
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 378	381 622
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 693	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	596 224	540 974
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		29 951 660	1 710 706
Summa skulder		57 197 660	58 065 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 437 469	217 699 912

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 497 108	-1 650 066
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 950 668	2 950 668
	1 453 560	1 300 602
Erhållen ränta	16 151	17 531
Erlagd ränta	-914 014	-915 894
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	555 698	402 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	473 772	-198 067
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-453 472	-118 177
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	575 997	85 995
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-414 000	-414 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-414 000	-414 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 997	-328 005
Likvida medel vid årets början	552 113	880 118
Likvida medel vid årets slut	714 110	552 113
	161 997	-328 005

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	2 911 644	2 646 912
Årsavgift el	118 365	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	429 200	393 227
Hysesintäkt övrigt	9 750	8 250
Konsumtionsavgift el	15 477	121 621
Försäljning egenproducerad el	609	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 820	8 126
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 460	21 579
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 848	158 810
	3 512 173	3 358 525

I föreningens årsavgifter ingår el som debiteras efter förbrukning, vatten, värme, tv och internet.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-218 666	-93 553
El	-252 682	-216 569
Uppvärmning	-369 267	-401 847
Vatten	-115 844	-144 476
Renhållning	-61 705	-73 456
TV, bredband, iptelefoni	-132 129	-131 644
Förvaltningskostnader	-658 730	-648 708
Försäkringar	-71 127	-65 532
Fastighetsskatt	-40 470	-30 470
Övriga driftskostnader	-23 806	-48 743
	-1 944 425	-1 854 998

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-5 938	-57 444
	-5 938	-57 444

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 475	-16 075
Övriga förvaltningskostnader	-1 350	-1 856
Kontorsutrustning och -material	-439	-1 616
Förbrukningsinventarier	-1 406	-43 463
Medlemsavgifter HSB	-25 521	-19 900
Arrende, hyra, leasing	-3 941	-1 542
	-47 132	-84 452

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-50 000	-50 000
Övriga arvoden	-1 000	-2 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-9 119	-8 029
	-61 119	-61 029

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 950 668	-2 950 668
	-2 950 668	-2 950 668

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2143

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 189 347 690 189 347 690

Ingående anskaffningsvärde mark 32 152 310 32 152 310

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 221 500 000 221 500 000**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 163 669 -2 213 001

Årets avskrivningar byggnader -2 950 668 -2 950 668

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -8 114 337 -5 163 669**Utgående redovisat värde** 213 385 663 216 336 331

Redovisade värden byggnader 181 233 353 184 184 021

Redovisade värden mark 32 152 310 32 152 310

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2023	123 000 000	27 000 000	150 000 000	102 000 000
Lokaler		4 047 000	0	4 047 000	3 047 000
		127 047 000	27 000 000	154 047 000	105 047 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning 57 390 000 57 390 000

Summa ställda säkerheter 57 390 000 57 390 000**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto 784 75

Övriga kortfristiga fordringar 0 478 276

784 478 351

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 336 912 333 117

336 912 333 117

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

HSB Mellersta Götaland 0 150 000

0 150 000

Not 12 BANK

Handelsbanken 6 753 0

6 753 0

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,52%	2026-04-19	28 695 000	0
Stadshypotek AB		1,66%	2028-04-19	27 660 000	414 000
				56 355 000	414 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					27 246 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					414 000
Lån som ska konverteras inom ett år					28 695 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					29 109 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,6%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 656 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					54 285 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 378	381 622
	3 378	381 622

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 693	0
	3 693	0

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	74 610	75 183
Förutbetalda årsavgifter och hyror	314 979	288 695
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 635	177 096
	596 224	540 974

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

Jönköping

Armin Kovac

Benny Helgesson

Johan Lindkvist

Lars Siggelin

Maria Ekenskytt

Mirja Kjellgren

Ulf Jonsson

Yvonne Skavhellen

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

Irene Folkevik

Ulrika Olstedt

Revisorer vald av föreningsstämman

Eric Torbjörnsson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping, org.nr. 769632-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fågeln 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Fågeln 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

Ulrika Olstedt
Av föreningen vald revisor

Irene Folkevik
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Yvonne Skavhellen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 15:32:38



Benny Helgesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 17:09:18



Mirja Susanna Kjellgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 10:36:47



Lars Siggelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:57:36



Ulf Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:26:50



Johan Lindkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:08:23



Armin Kovac

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 12:43:26



Maria Ekenskytt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 21:11:18



Irene Folkevik

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 17:18:34



Ulrika Olstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:36:27



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:11:46



Revisionsberättelse 2025

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

Irene Folkevik

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:43:31



Ulrika Olstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:32:14



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:11:11



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.