



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Freja i Barnarp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp med säte i Jönköping org.nr. 716403-1861 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barnarp 9:1	1983-01-01	1983 och 1984
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
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 389
67	garageplatser	1 385
55	p-platser	0
2	kvartershus	0
Totalt 191 objekt		6 774

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 26 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helena Boman	Ordförande	2025-06-13
Helena Boman	Ledamot	2011-10-12
Teresa Matev	Ledamot	2021-05-31
Anna Lindblad	Ledamot	2025-06-13
David Hashemi	Ledamot	2021-05-31
Johan Nyberg	Ledamot	2020-06-16
Linda Dahlström	Ledamot	2024-06-12
Margareta Andersson	Suppleant	2025-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Boman, Teresa Matev och Linda Dahlström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Teresa Matev, Helena Boman, Johan Nyberg och Linda Dahlström.

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

Valberedning har varit: Per Olof Södermark samt Elisabet Björk, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Teresa Matev, Helena Boman och Linda Dahlström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 22 medlemmar varav 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften är oförändrad fr.o.m 2026-01-01.

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 2025-08-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Förbättrad brandsäkring
2020	Byte stuprör
2021	Målning entretak
2021	Energideklaration
2021	Nyplantering och underhåll av häckar
2021	Ny flaggstång
2022	Byte skärmväggar
2022	Byte balkongbaljor för vattenavrinning
2023	Tillbyggnad två garage
2023	Byte tjärpappstak garage
2024-2025	Fasadmålning
2025	Byte enstaka pannor

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

Årtal	Åtgärd
2026	Miljöstation
2026	Kontroll av lekutrustning/ev byte
2026-2030	Se över utebelysning
2026-2030	Byta staket
2026-2030	Elladdstation

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

Medlemsaktiviteter: Städdag september 2025

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	226	197	283	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 029	3 206	4 359	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 808	3 206	4 359	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	43	40	45	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	698	546	652	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	561	536	536	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 800	3 628	3 629	3 489	3 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	197	-113	162	505	-883
Soliditet, %	22	21	20	19	18

*Vissa nyckeltal från 2025 skiljer sig mot tidigare år då lokalyta nu även inkluderar garageyta.

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.

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	909 995	0	0	909 995
Underhållsfond, kr	2 068 679	0	-269 883	1 798 796
S:a bundet eget kapital, kr	2 978 674	0	-269 883	2 708 791
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 014 480	-113 413	269 883	3 170 950
Årets resultat, kr	-113 413	113 413	196 679	196 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 901 067	0	466 562	3 367 629
S:a eget kapital, kr	5 879 741	0	196 679	6 076 420

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 392 000 kr samt ianspråktagande skett med 661 883 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	2 901 067
Årets resultat, kr	196 679
Reservation till underhållsfond, kr	-392 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	661 883
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 367 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 367 629
------------------------------------	------------------

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	3 799 516	3 627 551
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 799 516	3 627 551
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 471 680	-1 581 234
Underhåll enligt plan	Not 4	-661 883	-737 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 436	-179 198
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-184 222	-241 107
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-673 348	-673 347
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 215 570	-3 411 929
RÖRELSERESULTAT		583 946	215 622
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 554	51 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 821	-380 661
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-387 267	-329 036
ÅRETS RESULTAT		196 679	-113 413

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	196 679	-113 413
Reservering till fond för yttre underhåll	-392 000	-409 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	661 883	737 042
Överföring till balanserat resultat	466 562	214 629

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 044 672	25 691 737
Inventarier och installationer	Not 9	26 285	52 568
Pågående nyanläggningar	Not 10	26 864	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 097 821	25 744 305
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 098 321	25 744 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1	0
Avräkningskonto HSB		1 354 660	965 469
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	18 978	18 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	257 164	241 650
Summa kortfristiga fordringar		1 630 802	1 225 864
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	800 000	800 000
Summa kortfristiga placeringar		800 000	800 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	118 440	143 010
Summa kassa och bank		118 440	143 010
Summa omsättningstillgångar		2 549 242	2 168 874
SUMMA TILLGÅNGAR		27 647 563	27 913 679

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	909 995	909 995	
Fond för yttre underhåll	1 798 796	2 068 679	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 708 791	2 978 674	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	3 170 950	3 014 480	
Årets resultat	196 679	-113 413	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 367 630	2 901 067	
Summa eget kapital	6 076 421	5 879 741	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 571 939	12 407 506
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 571 939	12 407 506
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		11 948 530	8 660 844
Medlemmarnas inre fond	Not 17	452 839	426 873
Leverantörsskulder		203 559	154 169
Aktuell skatteskuld		14 733	10 650
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 608	5 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	377 935	367 933
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 999 204	9 626 432
Summa skulder		21 571 143	22 033 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 647 563	27 913 679

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	583 946	215 622
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	673 348	673 347
	1 257 294	888 969
Erhållen ränta	24 555	51 625
Erlagd ränta	-411 821	-380 661
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	870 028	559 934
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 748	-56 745
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	85 085	-120 180
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	939 366	383 009
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-26 864	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-26 864	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-547 881	-1 539 634
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-547 881	-1 539 634
ÅRETS KASSAFLÖDE	364 621	-1 156 625
Likvida medel vid årets början	1 908 479	3 065 104
Likvida medel vid årets slut	2 273 100	1 908 479
	364 621	-1 156 625

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

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	20 199 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	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 549 936	3 380 628
Årsavgift TV/bredband	211 452	211 452
Hysesintäkt garage och bilplatser	97 200	97 200
Avsatt till inre fond	-90 899	-90 899
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	14 361	12 322
Övriga primära intäkter och ersättningar	17 466	16 848
	3 799 516	3 627 551

I Årsavgift ingår vatten, sophantering samt TV och bredband som debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-414 680	-515 111
El	-45 473	-41 047
Vatten	-242 689	-219 664
Renhållning	-118 641	-115 609
TV, bredband, iptelefoni	-181 708	-169 012
Förvaltningskostnader	-192 801	-198 184
Försäkringar	-124 831	-150 814
Fastighetsskatt	-115 508	-109 210
Övriga driftskostnader	-35 350	-62 584
	-1 471 680	-1 581 234

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-661 883	-737 042
	-661 883	-737 042

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 000	-12 705
Övriga förvaltningskostnader	-141 625	-134 676
Kostnader överlåtelse och panter	-13 334	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-6 217
Medlemsavgifter HSB	-33 121	-25 600
Arrende, hyra, leasing	-20 357	0
	-224 436	-179 198

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Arvode till styrelsen	-73 500	-73 000
Löner för anställda	-48 000	-78 625
Vicevärdsarvode	-24 500	-25 000
Övriga arvoden	-2 000	-6 500
Revisionsarvode	-2 275	-2 275
Sociala avgifter	-33 947	-55 707
	-184 222	-241 107

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-647 065	-647 064
Installationer och inventarier	-26 283	-26 283
	-673 348	-673 347

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2102

2102

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

34 018 976

34 018 976

Ingående anskaffningsvärde mark

1 695 208

1 695 208

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**35 714 184****35 714 184****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-10 022 447

-9 375 383

Årets avskrivningar byggnader

-647 065

-647 064

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-10 669 512****-10 022 447****Utgående redovisat värde****25 044 672****25 691 737**

Redovisade värden byggnader

23 349 464

23 996 529

Redovisade värden mark

1 695 208

1 695 208

Fastighetsbeteckning: BARNARP 9:1**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1983 & 1984

47 800 000

12 000 000

59 800 000

51 174 000

47 800 000**12 000 000****59 800 000****51 174 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

23 876 000

23 876 000

Summa ställda säkerheter**23 876 000****23 876 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

145 980

145 980

Utgående anskaffningsvärden

145 980

145 980

Ingående avskrivningar

-93 412

-67 129

Årets avskrivningar

-26 283

-26 283

Utgående avskrivningar

-119 695

-93 412

Utgående redovisat värde**26 285****52 568***Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.***Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

26 864

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

26 864**0***Avser Miljöstation***Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 978	18 745
	18 978	18 745

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 483	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 681	241 650
	257 164	241 650

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,20%	2026-12-18	800 000	0
Placering HSB 6 mån	3,00%	2025-06-04	0	800 000
			800 000	800 000

Not 15 BANK

SBAB	110 614	110 614
Swedbank	7 826	32 396
	118 440	143 010

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteländring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,26%	2028-06-01	4 312 500	125 000
Stadshypotek AB		1,90%	2030-03-01	2 679 112	29 360
Stadshypotek AB		1,59%	2027-03-01	1 917 819	183 132
Stadshypotek AB		2,45%	2026-03-30	1 106 250	25 000
Stadshypotek AB		2,82%	2026-01-02	287 807	7 776
Stadshypotek AB		2,82%	2026-01-30	6 050 177	72 676
Stadshypotek AB		2,82%	2026-01-30	1 756 976	50 928
Stadshypotek AB		0,68%	2026-01-30	2 409 828	72 012
				20 520 469	565 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 571 939

Nästa års amortering av långfristig skuld 337 492
Lån som ska konverteras inom ett år 11 611 038
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 948 530**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 263 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 691 049
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	426 873	447 518
Avsättning	90 899	90 899
Uttag	-64 933	-111 543
	452 839	426 873

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 200	2 775
Arbetsgivaravgifter	408	2 906
Övriga kortfristiga skulder	0	282
	1 608	5 963
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	49 331	25 397
Förutbetalda årsavgifter och hyror	310 793	301 933
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 810	40 603
	377 935	367 933

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-08
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Barnarp

Anna Lindblad	David Hashemi	Helena Boman
Johan Nyberg	Linda Dahlström	Teresa Matev

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

Tommy Martinsson Revisor vald av föreningsstämman	Eric Torbjörnsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp, org.nr. 716403-1861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp 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 Freja i Barnarp 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 ledamöters 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

Tommy Martinsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578327033**

Helena Boman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:35:00



Johan Nyberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:52:48



Anna Lindblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:22:08



Linda Dahlström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:52:48



Teresa Matev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:19:56



David Hashemi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 11:28:49



Tommy Martinsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:07:23



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:16:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Freja i Barnarp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578349794**

Tommy Martinsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 19:08:52



Eric Torbjörnsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 19:16:18



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.