



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Sjöåkra i Bankeryd

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd med säte i Jönköping org.nr. 726000-3905 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sjöåkra 1:24	1970-01-01	1970
Sjöåkra 1:25	1970-01-01	1972-1973
Sjöåkra 1:26	1970-01-01	1972-1975
Sjöåkra 1:27	1970-01-01	1974-1975
Sjöåkra 1:28	1970-01-01	1974-1975
Sjöåkra 1:29	1970-01-01	1974
Sjöåkra 1:30	1970-01-01	1973-1975

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
287	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 304
60	garageplatser	840
68	p-platser EL	0
20	p-platser Ladd	0
174	p-platser Fria	0
39	p-platser Besök	0

Totalt 648 objekt **22 144**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 46 st 2 rok, 168 st 3 rok, 47 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Jönköping Sjöåkra S:1	Samfällighet		1	Grönområde
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulf Johansson	Ordförande	2014-05-26
Ingvar Alfredsson	Ledamot utsedd av HSB MG	2017-05-22
Kerstin Johansson	Ledamot	2019-05-29
Lolita Schälin	Ledamot	2017-05-22
Jonny Sandstedt	Ledamot	2017-05-22
Stefan Askehag	Ledamot	2013-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Johansson och Ulf Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Johansson, Kerstin Johansson, Jonny Sandstedt och Stefan Askehag.

Revisorer har varit: Lars Frinndal med Niclas Söderberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Åsa Oskarsson, Pia Bergman och Satu Axelsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 71 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Byte av utomhusbelysning. OVK- besiktning.
2011	Föreningshuset Stugan invigdes. Nya armaturer i trapphusen. Nya postboxar. Takisolering 7 hus.
2012	Nya garageportar med motorer. Takisolering resterande 7 hus.
2013	Omläggning av asfaltsytor. Relining 3 hus (Tubus).
2014	Relining. Injustering av värme- och styrsystem. Renovering av takfläktar. Ny torktumlare i grovtvättstugan.
2015	Avslutande relining. Påbörjad renovering i panncentralen. Upp-gradering av styrsystem för vatten och värme.
2016	Nytt kontor, nytt kök och matplats i panncentralen är färdigställt.
2017	OVK-besiktning. Översyn av larm i Stugan och panncentralen.
2018	Radonmätning. Ny tvättstugebokning. Ny larminstallation i panncentral och föreningslokal.
2019	Moss- och mögelbehandling på samtliga husfasader. Åtta nya bandtäckta tak på cykelställen. Ny belysning i alla förrådsutrymme. Målning av staket och sopstationer.
2020	Börjat att byta samtliga fönster och fönsterdörrar, sanerat asbest i samband med bytet. Utvändig målning panncentral. Nya socklar och byte av ljuskällor på samtlig utebelysning. Byte av vindskivor på garage och cykelförråd.
2021	Avslutat fönsterbyte på samtliga hus.
2022	Ny värmekulvert mellan panncentral och UC1 och UC2. Ommålning av fritidslokal Stugan. OVK-besiktning. Byte av belysningsarmaturer i 42 trapphus. Uppgradering av Schneider styrsystem. Omläggning av tak, hus 40 och 42.
2023	Byte av samtliga lås till iLOQ. Omläggning av tak på tvättstuga och panncentral. 6 laddplatser installerade. Nya sängar och inredning till gästrummet.
2024	Ommålning 42 trapphus. Nya säkerhetsdörrar till samtliga förråd och lägenheter. Omläggning två tak hus 34 och 38, bytt ut dålig panel på tvättstuga, garage och cykelförråd, målning av tre träbyggnader klar, 6 laddplatser installerade.
2025	Omläggning av tak på hus 48 och 50. 8 laddplatser installerade. Resterande träbyggnader, (cykelförråd, garage och tvättstuga) ommålade. Samtliga åtta yttre cykelställ ommålade.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2029	Omläggning tak resterande hus
2026-2029	Plåtarbeten vid takomläggning
2026	Nytt tak cykel- och MCförråd
2026	Besiktning av samtliga badrum
2026	Utbyte samtliga maskiner i alla 6 tvättrum

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 350 och under året har det tillkommit 31 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 349.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	173	194	230	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	339	339	339	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	352	352	352	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	179	165	144	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	608	598	606	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	601	596	592	0	0
Nettoomsättning, tkr	13 267	13 164	13 077	12 708	12 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 249	2 195	2 394	2 065	3 644
Soliditet, %	80	80	77	73	72

*Vissa nyckeltal är uppdaterade då LOA(garageyta) numera räknas med i berörda nyckeltal.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utträngningar 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	1 639 000	0	0	1 639 000
Underhållsfond, kr	20 246 253	0	882 121	21 128 374
S:a bundet eget kapital, kr	21 885 253	0	882 121	22 767 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 085 102	2 194 854	-882 121	20 397 835
Årets resultat, kr	2 194 854	-2 194 854	2 248 924	2 248 924
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	21 279 956	0	1 366 803	22 646 759
S:a eget kapital, kr	43 165 209	0	2 248 924	45 414 133

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 426 000 kr samt ianspråktagande skett med 543 879 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	21 279 956
Årets resultat, kr	2 248 924
Reservation till underhållsfond, kr	-1 426 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	543 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	22 646 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	22 646 759
------------------------------------	-------------------

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	13 266 937	13 163 871
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		13 266 937	13 163 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-7 804 063	-7 448 203
Underhåll enligt plan	Not 4	-543 879	-1 058 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-590 546	-492 868
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 019 798	-1 025 333
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 033 860	-1 026 510
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-3 999
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 992 145	-11 055 161
RÖRELSERESULTAT		2 274 792	2 108 710
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		249 463	364 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 331	-278 628
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-25 868	86 144
ÅRETS RESULTAT		2 248 924	2 194 854

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	2 248 924	2 194 854
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 426 000	-1 325 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	543 879	1 058 247
Överföring till balanserat resultat	1 366 803	1 928 101

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	39 654 763	40 615 123
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 327 402	662 373
Summa materiella anläggningstillgångar		40 982 165	41 277 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		40 982 665	41 277 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		43 124	35 617
Avräkningskonto HSB		2 425 717	2 995 252
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	131 031	54 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	926 813	823 632
Summa kortfristiga fordringar		3 526 686	3 908 845
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	10 500 000	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		10 500 000	7 000 000
Kassa och bank			
Bank	Not 15	2 025 017	2 003 525
Summa kassa och bank		2 025 017	2 003 525
Summa omsättningstillgångar		16 051 703	12 912 370
SUMMA TILLGÅNGAR		57 034 368	54 190 366

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 639 000	1 639 000
Fond för yttre underhåll		21 128 374	20 246 253
<i>Summa bundet eget kapital</i>		22 767 374	21 885 253
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 397 835	19 085 102
Årets resultat		2 248 924	2 194 854
<i>Summa fritt eget kapital</i>		22 646 759	21 279 956
Summa eget kapital		45 414 133	43 165 209
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 490 000	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		7 490 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		0	7 490 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 275 013	1 477 988
Leverantörsskulder		902 189	352 163
Aktuell skatteskuld	Not 18	56 827	29 689
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	254 791	106 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 641 415	1 568 913
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 130 235	11 025 157
Summa skulder		11 620 235	11 025 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 034 368	54 190 366

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 274 792	2 108 710
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 033 860	1 026 510
	3 308 652	3 135 220
Erhållen ränta	192 576	653
Erlagd ränta	-280 027	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 221 201	3 135 873
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 489	-108 380
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	599 774	-1 290 012
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	3 690 486	1 737 481
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-738 529	-8 479 823
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-738 529	-8 479 823
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 951 957	-6 742 342
Likvida medel vid årets början	11 998 777	18 741 119
Likvida medel vid årets slut	14 950 734	11 998 777
	2 951 957	-6 742 342

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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	16 272 755 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	12 471 076	12 227 112
Årsavgift el	58 661	86 020
Årsavgift TV/bredband	426 000	426 000
Hysesintäkt bostäder	0	3 455
Hysesintäkt garage och bilplatser	168 745	161 700
Hysesintäkt övrigt	33 310	0
Konsumtionsavgift el	36 138	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	98 441
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 960	5 744
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	57 136	73 743
Övriga fakturerade kostnader	3 800	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 111	81 656
	13 266 937	13 163 871
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv/bredband och sophantering.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-375 407	-262 227
El	-549 415	-468 410
Uppvärmning	-2 356 735	-2 203 821
Vatten	-1 041 842	-965 576
Renhållning	-350 873	-416 155
Bevakningskostnader	-23 370	-41 281
TV, bredband, iptelefoni	-628 726	-669 633
Förvaltningskostnader	-1 421 644	-1 340 132
Försäkringar	-475 547	-481 452
Fastighetsskatt	-494 788	-467 810
Övriga driftskostnader	-85 716	-131 706
	-7 804 063	-7 448 203
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-543 879	-1 058 247
	-543 879	-1 058 247
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-32 000	-29 500
Övriga förvaltningskostnader	-371 464	-350 145
Kostnader överlåtelse och panter	-56 248	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 713	-21 623
Medlemsavgifter HSB	-121 121	-91 600
	-590 546	-492 868
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-120 888	-121 920
Löner för anställda	-438 135	-434 615
Vicevärdsarvode	-98 125	-111 006
Övriga arvoden	-3 501	-2 605
Övriga personalkostnader	-4 000	-11 800
Revisionsarvode	-8 060	0
Sociala avgifter	-196 825	-195 395
Uttagsskatt	-150 264	-147 992
	-1 019 798	-1 025 333
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 013 738	-1 013 738
Markanläggningar	-20 122	-12 772
	-1 033 860	-1 026 510
Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-3 999
	0	-3 999

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften	1 972	1 972
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	2 070

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 986 620	53 053 753
Årets investering byggnader	0	6 932 867
Ingående anskaffningsvärde mark	1 871 248	1 871 248
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	127 718	0
Årets investering markanläggning	73 500	127 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 059 086	61 985 586

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-21 357 691	-21 224 537
Årets försäljning, utrangering byggnad	0	880 584
Årets avskrivningar byggnader	-1 013 738	-1 013 738
Ingående avskrivningar markanläggningar	-12 772	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 122	-12 772
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 404 323	-21 370 463

Utgående redovisat värde

39 654 763 40 615 123

Redovisade värden byggnader	37 615 191	38 628 929
Redovisade värden mark	1 871 248	1 871 248
Redovisade värden markanläggningar	168 324	114 946

Fastighetsbeteckning: SJÖÅKRA 1:24-30

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1972	194 000 000	69 000 000	263 000 000	219 000 000
		194 000 000	69 000 000	263 000 000	219 000 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	34 500 500	34 500 500
Summa ställda säkerheter	34 500 500	34 500 500

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	662 373	38 228
Årets Investering	665 029	624 145

Utgående värde pågående nyanläggningar	1 327 402	662 373
--	------------------	----------------

Byte takpapp samt svanhalsar. 2 st tak 2024, 2 st tak 2025 och 2 st tak planeras under 2026.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31

2024-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	57 531	54 344
Övriga kortfristiga fordringar -Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket	73 500	0
	131 031	54 344

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	56 887	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869 927	823 632
	926 813	823 632

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-04-09	7 500 000	7 000 000
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-02-12	3 000 000	0
			0	0
			10 500 000	7 000 000

Not 15 BANK

SBAB	1 182 304	1 179 719
Swedbank	842 713	823 806
	2 025 017	2 003 525

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,07%	2028-12-01	2 719 000	0
Stadshypotek AB		3,07%	2028-12-01	4 771 000	0
				7 490 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 490 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **0**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,07%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 490 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 477 988	1 683 986
Uttag	-202 975	-205 999
	1 275 013	1 477 988
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	56 827	29 689
	56 827	29 689
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt*	162 281	20 566
Personalens källskatt	52 677	53 173
Arbetsgivaravgifter	32 847	32 665
Övriga kortfristiga skulder	6 986	0
	254 791	106 404
*Föreningen har 2025 gått från att rapportera moms kvartalsvis till årsvis		
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	61 014	58 710
Upplupen semesterskuld	2 871	0
Upplupna sociala avgifter	20 072	18 447
Upplupna räntekostnader	18 523	23 219
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 091 794	1 018 036
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	447 140	450 501
	1 641 415	1 568 913

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-09
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingvar Alfredsson	Jonny Sandstedt	Kerstin Helena Johansson
Lolita Schälin	Stefan Christer Charles Askehag	Ulf Lennart Johansson

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

Lars Frinndal	Carina Westlund Myrén
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjöåkra i Bankeryd, org.nr. 726000-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjöåkra i Bankeryd 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Sjöåkra i Bankeryd 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

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Frinndal
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572199902**

Ulf Lennart Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:36:04



Lolita Schälin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:29:46



Kerstin Helena Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:41:58



Jonny Sandstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:15:32



Ingvar Alfredsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:29:21



**Stefan Christer Charles
Askehag**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:51:41



Lars Frinndal

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:37:23



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:45:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Sjöåkra i Bankeryd signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572299650**

Lars Frinndal

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:35:05



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:44:49



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.