







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Väskan 1 i Jönköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Väskan 1 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-0737 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun. Fastigheten är belägen på adresserna Törnrosgatan 1-23 samt Stockrosgatan 2-6.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Väskan 1	1963-07-03	1964-1965
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Säkra. 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
8	garageplatser	106
34	p-platser	0
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 082
Totalt 120 objekt		**5 188**

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 7 st 2 rok, 61 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gudrun Spilsbury	Ordförande
Pernilla Lundquist	Ledamot
Rudi Mölling	Ledamot
Maria Falk	Ledamot
Stefan Karlsson	Ledamot
Sofie Bernstig Magnusson	Ledamot
Christian Makdissi	Ledamot
Mikaela Andersson	Ledamot, sekreterare

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gudrun Spilsbury, Pernilla Lundqvist, Stefan Karlsson, Sofie Bernstig Magnusson och Mikaela Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gudrun Spilsbury, Stefan Karlsson, Sofie Bernstig Magnusson och Pernilla Lundquist.

Revisorer har varit: Martina Blomberg med Ray Adler som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Suzana Djordjevic (sammankallande) och Verica Vas, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2025-09-23.

Händelser under året:

- Under året har vi färdigställt sopsortering - så kallade moloker.
- Det har påbörjats ett arbete med förbättringar av ventilation för trapphus Törnrosgatan 17 samt 19 - dels i respektive bostäder samt i källaren. Vidare har ny fläkt installerats och elsanering genomförts på vinden.
- Föreningen har sökt och fått ett generellt bygglov för inglasning av balkonger.
- Dörrvred har satts in på dörrar mot Stockrosgatan i trapphus Törnrosgatan 7-15 för att slippa låsa upp dörrarna med nyckel.
- Ny värmepump har installerats.
- Styrelsen har även börjat jobba med HSB bas som handlar om att förtydliga fastighetsägaransvaret samt årlig medlemsaktivitet enligt HSB kod.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Större åtgärder som föreningen har genomfört sedan 1994 är byte av fönster och stammar samt takbyte. Föreningen har även gjort åtgärder och underhåll avseende fastigheten i form av att byta garagedörrar och reonvering samt målning av balkonger. Även grönområden anlades och lekplatsen gjordes i ordning samt omfattande nyplantering. Ytterligare åtgärder och specifika årtal för repsktive åtgärd listas nedan. För ytterligare information se underhållsplan.

Årtal	Åtgärd
1998	Anlades grönområden
1994	Byte av fönster
2007	Byte av stammar
2007	Nya elcentraler och jordfelsbrytare
2012	Byte av garagedörrar
2014	Inköp av 2 manglar
2014	Byte av nyckelsystem
2014	Portkod införskaffades
2015	Belysning på gården moderniserades
2015	Nedmontering av skorsten
2016	Renovering och målning av balkonger
2016	Nya torkskåp
2016	Lekplatsen moderniserades
2017	LED-belysning med närvarobelysning i tvättstugan
2018	Rev skorstenen
2019	Renoverade trappor utanför entréerna
2021	Asfalterade parkeringen
2021	Målning av husgrund
2022	Elektronisk bokningssystem för tvättstugan införskaffades
2022	Målning av källargångar
2023	Uteplatser för Stockrosgatan 2,4 och 6
2023	Omfattande nyplantering på innergården
2023	Ny automatisk trapphusbelysning
2024	Renoverade taket
2024	Gjort iordning bänkar på gården
2025	Moloker för sopsortering införskaffades
2025	Byte av fläkt och förbättring av ventilation i 2 trappuppgångar

Föreningen har även utfört följande underhållsåtgärder från slutet av 90-talet och framåt:

- Trapphusmålning
- Ny entrébelysning
- Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- Ny fjärrvärmecentral
- Postboxar
- Automatiska stamventiler till element
- Borttag en en elmätare
- Gjort om inkommande vatten

Föreningen utför och planerar följande åtgärder inom de närmaste fem åren:

- Slutföra arbete med ventialtionsförbättringar och fläktbyten samt sanering på vind kring fläktar.
- Åtgärder kring värmepumpar.
- Kontinuerliga ställningstaganden kommer att göras utifrån underhållsplan och vad som bedöms nödvändigt.
- På sikt kommer sensorstyrd belysning att sättas in i källaren. Vidare kommer troligtvis fönsterbyte behöva ske inom kortare tid än vad som anges i underhållsplan - förhoppningsvis dock med längre intervall än fem år.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	172	152	98	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 572	1 582	1 244	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 605	1 615	1 270	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	196	173	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	713	662	606	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	723	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 748	3 457	3 251	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	-181	105	0	0
Soliditet, %	29	0	0	0	0

I årsavgifter/kvm ingår även bränsletillägg samt övriga obligatoriska tillägg för TV/Bredband, städ- och stambytesavgift.

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.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	203 200	0	0	203 200
Underhållsfond, kr	2 124 245	0	524 414	2 648 659
S:a bundet eget kapital, kr	**2 327 445**	**0**	**524 414**	**2 851 859**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 431 879	-180 511	-524 414	726 954
Årets resultat, kr	-180 511	180 511	86 755	86 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 251 368**	**0**	**-437 659**	**813 709**
S:a eget kapital, kr	**3 578 813**	**0**	**86 755**	**3 665 568**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 275 586 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	1 251 368
Årets resultat, kr	86 755
Reservation till underhållsfond, kr	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	275 586
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**813 709**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**813 709**

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	3 748 465	3 457 396
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**3 748 465**	**3 457 396**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 120 616	-2 202 087
Underhåll enligt plan	Not 4	-275 586	-465 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 861	-210 959
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-199 838	-158 004
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-531 566	-506 025
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 415 467**	**-3 542 575**
RÖRELSERESULTAT		**332 998**	**-85 179**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 609	100 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 852	-195 601
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-246 243**	**-95 331**
ÅRETS RESULTAT		**86 755**	**-180 511**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	86 755	-180 511
Reservering till fond för yttre underhåll	-800 000	-800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	275 586	465 500
Överföring till balanserat resultat	**-437 659**	**-515 011**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 487 762	10 290 787
Pågående nyanläggningar	Not 9	330 004	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 817 766	10 290 787
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**10 818 266**	**10 291 287**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		488 433	661 097
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 439	2 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	324 160	271 459
Summa kortfristiga fordringar		819 032	935 327
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 086 928	1 380 713
Summa kassa och bank		1 086 928	1 380 713
Summa omsättningstillgångar		**1 905 960**	**2 316 040**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 724 226**	**12 607 327**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 200	203 200
Fond för yttre underhåll		2 648 659	2 124 245
Summa bundet eget kapital		2 851 859	2 327 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		726 954	1 431 879
Årets resultat		86 755	-180 511
Summa fritt eget kapital		813 709	1 251 368
Summa eget kapital		**3 665 568**	**3 578 813**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 650 000	6 355 000
Summa långfristiga skulder		3 650 000	6 355 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 505 000	1 850 000
Leverantörsskulder		375 280	254 570
Aktuell skatteskuld	Not 15	15 467	7 645
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	47 530	38 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	465 381	523 079
Summa kortfristiga skulder		5 408 658	2 673 514
Summa skulder		**9 058 658**	**9 028 514**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 724 226**	**12 607 327**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	332 998	-85 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	531 566	506 025
	864 564	420 846
Erhållen ränta	21 609	100 270
Erlagd ränta	-267 745	-195 601
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	618 428	325 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 369	-171 134
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	80 037	445 865
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**642 096**	**600 245**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 058 545	-3 906 062
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-1 058 545**	**-3 906 562**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-50 000	1 750 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-50 000**	**1 750 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-466 449**	**-1 556 317**
Likvida medel vid årets början	2 041 810	3 598 127
Likvida medel vid årets slut	1 575 361	2 041 810
	-466 449	**-1 556 317**

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:	25 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	1 819 626 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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	2 630 976	2 438 583
	Årsavgift TV/bredband	112 320	39 312
	Hyresintäkt garage och bilplatser	96 966	65 108
	Konsumtionsavgift värme	533 760	540 090
	Tilläggsavgift stambyte	234 000	234 000
	Tilläggsavgift trappstädning	112 500	112 500
	Intäkt andrahandsupplåtelse	11 760	11 472
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	5 555	9 457
	Övriga primära intäkter och ersättningar	10 628	6 874
		3 748 465	**3 457 396**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-148 280	-162 734
	El	-283 034	-273 302
	Uppvärmning	-454 028	-472 789
	Vatten	-288 336	-272 998
	Renhållning	-134 716	-119 428
	TV, bredband, iptelefoni	-188 928	-188 728
	Förvaltningskostnader	-376 077	-414 235
	Försäkringar	-85 532	-82 151
	Fastighetsskatt	-138 172	-130 350
	Övriga driftskostnader	-23 513	-85 372
		-2 120 616	**-2 202 087**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-275 586	-465 500
		-275 586	**-465 500**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-18 500	-15 088
	Övriga förvaltningskostnader	-223 864	-182 466
	Kontorsutrustning och -material	-2 320	-4
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 656	-4 284
	Förbrukningsinventarier	0	-9 117
	Medlemsavgifter HSB	-37 521	0
		-287 861	**-210 959**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-124 400	-105 951
	Löner för anställda	-196	0
	Övriga arvoden	-21 932	-14 151
	Övriga personalkostnader	0	-166
	Revisionsarvode	-5 700	0
	Sociala avgifter	-47 610	-37 736
		-199 838	**-158 004**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-506 025	-506 025
	Markanläggningar	-25 541	0
		-531 566	**-506 025**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 295 121	18 702 703
Årets försäljning, utrangering byggnad-takbyte-25	0	-313 644
Årets investering byggnader-takbyte-25	0	3 906 062
Ingående anskaffningsvärde mark	229 700	229 700
Årets investering markanläggning-sopstation	728 541	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 253 362**	**22 524 821**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-12 234 034	-12 041 653
Årets försäljning, utrangering byggnad-takbyte-25	0	313 644
Årets avskrivningar byggnader	-506 025	-506 025
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 541	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-12 765 600**	**-12 234 034**
Utgående redovisat värde	**10 487 762**	**10 290 787**
Redovisade värden byggnader	9 555 062	10 061 087
Redovisade värden mark	229 700	229 700
Redovisade värden markanläggningar	703 000	0

Fastighetsbeteckning: Jönköping Väskan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		58 000 000	22 800 000	80 800 000	71 000 000
Lokaler		180 000	190 000	370 000	321 000
		58 180 000	**22 990 000**	**81 170 000**	**71 321 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 910 000	13 910 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**13 910 000**	**13 910 000**

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering- Ventilations arbeten	330 004	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**330 004**	**0**

Ventilationsarbetet beräknas vara klart under år 2026.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 439	2 771
	6 439	**2 771**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 160	271 459
	324 160	**271 459**

Not 13 BANK

Bankkonton	1 086 928	1 380 713
	1 086 928	**1 380 713**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,74%	2029-12-30	1 850 000	0
Stadshypotek AB	4,47%	2026-12-30	1 880 000	50 000
Stadshypotek AB	3,64%	2026-06-30	2 625 000	0
Stadshypotek AB	3,03%	2028-09-30	1 800 000	0
			8 155 000	**50 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**3 650 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 505 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**4 505 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 905 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	15 467	7 645
	15 467	**7 645**

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	23 323	18 668
Arbetsgivaravgifter	24 207	19 552
	47 530	**38 220**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	21 332	21 225
Förutbetalda årsavgifter och hyror	319 828	300 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 221	201 407
	465 381	**523 079**

	2025-12-31	2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-25
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gudrun Spilsbury	Christian Makdissi	Maria Falk
Mikaela Andersson	Pernilla Lundquist	Rudi Mölling
Sofie Bernstig Magnusson	Stefan Karlsson	

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

Martina Blomberg Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Väskan 1 i Jönköping, org.nr. 726000-0737

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Väskan 1 i Jönköping för räkenskapsåret 2025.

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 Väskan 1 i Jönköping för räkenskapsåret 2025 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Blomberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Väskan 1 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573704720***

Gudrun Spilsbury
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 15:49:04

Stefan Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:11:56

Pernilla Lundquist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:08:30

Mikaela Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:09:29

Christian Makdissi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:08:29

Rudi Mölling
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:07:54

Sofie Magnusson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:13:12

Maria Falk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:12:00

Martina Blomberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:21:49

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:05:48

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Väskan 1 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573740208***

Martina Blomberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:29:37

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:05:34

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.