



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Karl i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping

Org. nr. 726000-3681

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2024-01-01--2024-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1963 på fastigheten Karl 8 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Gröna Gatan 10, 12, 14, 16, 18 och Kristinedalsgatan 5.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	43 st	1	rok	1 905,5	m <sup>2</sup>	
		73 st	2	rok	4 382,0	m <sup>2</sup>	
		34 st	3	rok	2 441,5	m <sup>2</sup>	
		6 st	4	rok	570,0	m <sup>2</sup>	
		156 st			9 299,0	m <sup>2</sup>	
Lokaler	Hyresrätt	1 st			239,0	m <sup>2</sup>	
		Garage	127 st			3 065,0	m <sup>2</sup>
		P-platser	50 st				
		178 st			3 304,0	m <sup>2</sup>	
Totalt		334 st			12 603,0	m <sup>2</sup>	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av radiatorer (2023)
- Renovering av underjordiskt garage (2020-2021)
- Fasad-, fönster- och balkongrenovering (2016-2018)
- Installation av nya lägenhetsdörrar (2018)
- Passagesystem med taggar och digitala anslagstavlor (2015-2016)
- Ombyggnad av "Torggården" till lokal "Citykattens" (2015-2016)
- Stamrenovering – inplastningsmetoden (2009)
- Ventilationsarbeten (2006-2007)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Energideklaration
- Lagning av betongdetaljer i garage
- Montering av påkörningsstolpe
- Påbörjat renovering av hissar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i augusti 2024.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt renovering av hissar
- Lägenhetsbesiktningar
- OVK

Större framtida underhåll därefter:

- Stamrenovering

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat ett medlemsmöte i november 2024.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 5,0 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 1,0 % fr o m 2025-01-01. Utöver årsavgiften tillkommer förbrukningsavgifter per kvm samt informationsöverföringsavgift (bredband, telefon, TV) för varje lägenhet med 199 kr/månad.

## Medlemsinformation

### HSB Kod

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma år 2015 antagit HSB-koden. Styrelsen arbetar efter koden från och med verksamhetsåret 2016. Några avvikelser från koden har ej skett under året.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal/städavtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Kabel-TV, Tele2
- Fiberavtal, Telenor
- Hisserviceavtal, Nordisk Hiss
- El- och fjärrvärmeavtal, Jönköpings Energi
- Ventilation/kyla, Caverion

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 45 medlemmar varav 37 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 213 (215) medlemmar varav 157 (151) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Roger Nilsson	ordförande
Moa Hägg	vice ordförande
Daniel Junvik	sekreterare
Katarina Hakelid	ledamot
Mikael Thompsson	ledamot
Helen Marko	ledamot
Patrik Dahlqvist	ledamot
Cecilia Petraeus	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Roger Nilsson, Helen Marko, Katarina Hakelid samt Mikael Thompsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Nilsson, Moa Hägg, Katarina Hakelid och Ann-Charlotte Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit Ann-Charlotte Nilsson.

Revisor har varit Ingvar Melin med Lucas Farbotko som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Roger Nilsson.

Valberedning har varit Harriet Swahn (sammankallande) och Fredrik Sandblom.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	8 808	8 700	7 750	7 461	7 164
Res. efter finansiella poster, tkr	778	423	-966	159	631
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	778	748	663	645	640
Skuldsättning per kvm	2 317	2 338			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 140	3 169			
Sparande per kvm	186	239			
Räntekänslighet	4,0	4,2			
Energikostnad per kvm	154	165			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	80			

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	695 145	0	10 875 000	7 422 100	423 019
Result.disp enl stämmobeslut-23				423 019	-423 019
				<u>7 845 119</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			1 054 000	-1 054 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-143 630	143 630	
Årets resultat					<u>778 375</u>
Belopp vid årets slut	695 145	0	11 785 370	6 934 749	778 375

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	6 934 749
Årets resultat	<u>778 375</u>
Till stämmans förfogande	<u>7 713 124</u>
Styrelsen föreslår följande disposition: Balanserat resultat	<u>7 713 124</u>
	7 713 124

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 11 785 370 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 808 449	8 700 470
Summa rörelsens intäkter		8 808 449	8 700 470
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-5 400 086	-4 819 349
Periodiskt underhåll		-143 630	-1 147 751
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 750	-71 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-437 325	-400 527
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 425 859	-1 442 744
Summa rörelsens kostnader		-7 476 650	-7 881 621
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 331 799</b>	<b>818 850</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237 632	177 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-791 056	-573 591
Summa finansiella poster		-553 424	-395 830
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>778 375</b>	<b>423 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>778 375</b>	<b>423 019</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		778 375	423 019
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 054 000	-921 751
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		143 630	1 147 751
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-131 995</b>	<b>649 019</b>

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 15 Not 6	37 811 976	39 151 765
Mark		1 042 000	1 042 000
Markanläggningar	Not 7	925 488	992 803
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	34 500	53 255
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	2 940 600	0
		<u>42 754 564</u>	<u>41 239 823</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 756 064</u>	<u>41 241 323</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23 958	1 820
Avräkningskonto HSB Göta		1 562 356	3 770 202
Övriga fordringar	Not 11	45 356	44 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	656 175	579 518
		<u>2 287 845</u>	<u>4 395 820</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 14	5 868 809	5 655 832
		<u>5 868 809</u>	<u>5 655 832</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 156 654</u>	<u>10 051 651</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>51 912 718</u></b>	<b><u>51 292 974</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	695 145	695 145
Fond för yttre underhåll	11 785 371	10 875 000
	<u>12 480 516</u>	<u>11 570 145</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 934 748	7 422 100
Årets resultat	778 375	423 019
	<u>7 713 123</u>	<u>7 845 119</u>
Summa eget kapital	<u>20 193 639</u>	<u>19 415 264</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 020 000	8 000 000
	<u>14 020 000</u>	<u>8 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 15 176 950	21 467 150
Leverantörsskulder	1 218 163	870 967
Skatteskulder	25 696	19 300
Fond för inre underhåll	298 430	347 502
Övriga skulder	Not 16 39 386	35 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 940 454	1 137 538
	<u>17 699 079</u>	<u>23 877 710</u>
Summa skulder	<u>31 719 079</u>	<u>31 877 710</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>51 912 718</u></b>	<b><u>51 292 974</u></b>

	2024-01-01	2023-01-01
Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	778 375	423 019
Bidrag från Naturvårdsverket	0	57 500
Avskrivningar	1 425 859	1 442 744
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 204 234	1 923 263
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 871	-41 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 569	28 385
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 215 932	1 909 986
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 940 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 940 601	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 200	-270 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 200	-270 200
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-994 869</b>	<b>1 639 786</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>9 426 033</b>	<b>7 786 247</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>8 431 165</b>	<b>9 426 033</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,8
Ombyggnader	2,8
Markanläggningar	5,0
Inventarier	10-20

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	5 855 164
	Hyror	5 576 564
	Elintäkter	1 299 550
	Värmeintäkter	2 764
	Övriga intäkter	0
	Bruttoomsättning	1 004 756
	Hyresbortfall	1 004 756
	<u>8 839 549</u>	<u>8 700 470</u>
	<b>8 808 449</b>	<b>8 700 470</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	841 843
	Reparationer	804 142
	El	1 057 735
	Uppvärmning	419 597
	Vatten	617 961
	Sophämtning	1 095 373
	Kabel-TV, internet	1 149 696
	Övriga avgifter	430 754
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	306 345
	Förvaltningsarvoden	245 670
	Övriga driftskostnader	272 204
	<u>5 400 086</u>	<u>4 819 349</u>
	<b>5 400 086</b>	<b>4 819 349</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	17 450
	Medlemsavgifter	18 950
	<u>69 750</u>	<u>71 250</u>
	<b>69 750</b>	<b>71 250</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>	
	Styrelsearvode	240 778
	Vicevärdsarvode	232 458
	Revisorsarvode	75 250
	Löner och andra ersättningar	72 650
	Sociala kostnader	14 860
	<u>89 331</u>	<u>14 860</u>
	<b>437 325</b>	<b>400 527</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	1 339 789
	Inventarier	1 356 674
	Markanläggningar	18 755
	<u>1 425 859</u>	<u>1 442 744</u>
	<b>1 425 859</b>	<b>1 442 744</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 619 164	54 619 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 619 164	54 619 164
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 467 399	-14 110 725
Årets avskrivningar	-1 339 789	-1 356 674
Utgående avskrivningar	-16 807 188	-15 467 399
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>37 811 976</b>	<b>39 151 765</b>
Taxeringsvärde för Karl 8 i Jönköping		
Byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Byggnad - lokaler	4 222 000	4 222 000
	98 222 000	98 222 000
Mark - bostäder	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	545 000	545 000
	58 545 000	58 545 000
Taxeringsvärde totalt	<b>156 767 000</b>	<b>156 767 000</b>
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 346 287	1 346 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 346 287	1 346 287
Ingående ackumulerade avskrivningar	-353 484	-286 169
Årets avskrivningar	-67 315	-67 315
Utgående avskrivningar	-420 799	-353 484
<b>Bokfört värde</b>	<b>925 488</b>	<b>992 803</b>
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	122 525	180 025
Bidrag från Naturvårdsverket	0	-57 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 525	122 525
Ingående avskrivningar	-69 270	-50 515
Årets avskrivningar	-18 755	-18 755
Utgående avskrivningar	-88 025	-69 270
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 500</b>	<b>53 255</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Årets investering	2 940 600	0			
Utgående anskaffningsvärde	<b>2 940 600</b>	<b>0</b>			
Pågående nyanläggning avser hissar. Beräknad utgift uppgår till ca 4,75 milj kr och beräknas färdig år 2025.					
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
1 andel i Fonus ek.för.	1 000	1 000			
	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>			
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	45 356	44 280			
	<b>45 356</b>	<b>44 280</b>			
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	656 175	579 518			
	<b>656 175</b>	<b>579 518</b>			
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	1 000 000
					<b>1 000 000</b>
<b>Not 14 Bankkonton</b>					
Swedbank				1 223 649	1 152 747
SBAB				4 644 784	4 501 701
SEB				376	1 383
				<b>5 868 809</b>	<b>5 655 831</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SEB	40452478	2,48%	2027-09-28	8 000 000	0
SEB	41052228	1,06%	2025-09-28	8 000 000	8 000 000
SEB	41052252	2,48%	2026-09-28	6 260 000	240 000
SEB	43700707	3,00%	2025-10-28	4 000 000	4 000 000
SEB	46572513	2,96%	2025-03-28	2 936 950	2 936 950
				29 196 950	15 176 950
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>14 020 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 845 950
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>15 176 950</b>	<b>21 467 150</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 270 200 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				30 000 000	30 000 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	30 790	35 253
Övriga kortfristiga skulder	8 596	0
	<b>39 386</b>	<b>35 253</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	14 124	22 118
Övriga upplupna kostnader	213 935	304 584
Förutbetalda hyror och avgifter	712 395	810 836
	<b>940 454</b>	<b>1 137 538</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Roger Nilsson  
Daniel Junvik  
Cecilia Petraeus  
Helen Marko  
Katarina Hakelid  
Mikael Thompsson  
Moa Hägg  
Patrick Dahlqvist**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Ingvar Melin  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping, org.nr. 726000-3681

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Karl i Jönköping för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingvar Melin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROGER NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:41:48



**HELEN MARKO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:58:40



**MOA HÄGG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:07:03



**MIKAEL THOMPSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:12:41



**PATRICK DAHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:03:35



**DANIEL JUNVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:12:57



**KATARINA HAKELID**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 08:28:16



**CECILIA PETRAEUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 07:52:48



**INGVAR MELIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:09:11



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:53:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Karl i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGVAR MELIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:10:47



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:53:54



# 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.