







# Årsredovisning 2025

## HSB Bostadsrättsförening Jullen i Jönköping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Jullen i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3863 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-21.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Jullen 7 | | 1900 och 1968 |
| **Totalt 1 objekt** | | |

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

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 2 | lokaler (upplåtna med bostadsrätt) | 437 |
| 32 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 728 |
| 1 | lokaler (hyresrätt) | 3 |
| 34 | garageplatser | 816 |
| **Totalt 69 objekt** | | **3 984** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 20 st 3 rok, 3 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|---|---|---|
| Albin Karlsson | Ordförande | 2025-06-03 |
| Albin Karlsson | Ledamot | 2021-06-01 |
| Leif Åsenlund | Ledamot | 2025-06-03 |
| Eva Jerneck | Ledamot | 2024-06-15 |
| Anna Peit | Sekreterare | 2023-07-05 |
| Kalle Glad | Ledamot | 2021-06-01 |
| Anton Röjens | Vice ordförande | 2023-07-05 |
| Matteus Shamoun | Ledamot | 2024-07-16 |
| Ingvor Jutnäs | Suppleant | 2025-06-03 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albin Karlsson, Leif Åsenlund, Anna Peit, Anton Röjens och Eva Jerneck samt suppleanten Ingvor Jutnäs.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Peit, Kalle Glad, Albin Karlsson och Anton Röjens.

Revisorer har varit: Björn Svensson med Monica Erlén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Rosén (sammankallande), Britt-Marie Rosén samt Pia Andersson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Kalle Glad.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +1,7% per 2026-01-31 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.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Dokument-ID 09222115557576224498 Signerat AK, MS, KG, LÅ, AP, AR, EJ, BS, ME

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**
Under verksamhetsåret 2025 har föreningen utfört löpande underhåll och investeringar. Arbetena har omfattat montering av murplåt mot Kapellgatan, installation av ny fasadbelysning, utbyte av tvättmaskin och torkskåp i tvättstugan, genomförande av tak- och balkongbesiktning, byte av styrcentral till värmesystemet samt installation av åtta elbilsladdare i garaget.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**
Styrelsen bedömer att föreningen under de närmaste fem åren kommer att genomföra följande väsentliga underhålls- och investeringsåtgärder:

- Takbyte på hus B
- Byte av hissar
- Utbyte av gårdsbelysning

Åtgärderna bedöms kunna finansieras genom löpande medel, alternativt i kombination med upplåning, i enlighet med föreningens ekonomiska förutsättningar vid respektive tidpunkt.

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

# Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 282 | 293 | 300 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 476 | 3 599 | 3 661 | 0 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 5 076 | 5 256 | 5 346 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 130 | 129 | 127 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 974 | 974 | 778 | 677 | 667 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 94 | 92 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 833 | 2 835 | 2 665 | 2 502 | 2 442 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 121 | -329 | 247 | 278 | 373 |
| Soliditet, % | 52 | 51 | 51 | 0 | 0 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Sparande: ( kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften .
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 | 797 100 | 0 | 0 | 797 100 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 9 580 200 | 0 | 0 | 9 580 200 |
| Underhållsfond, kr | 2 733 619 | 0 | -11 904 | 2 721 715 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **13 110 919** | **0** | **-11 904** | **13 099 015** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 875 291 | -328 867 | 11 904 | 2 558 328 |
| Årets resultat, kr | -328 867 | 328 867 | 120 686 | 120 686 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **2 546 424** | **0** | **132 590** | **2 679 014** |
| **S:a eget kapital, kr** | **15 657 343** | **0** | **120 686** | **15 778 029** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 904 kr

# Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

| **Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:** | |
|---|---|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 546 424 |
| Årets resultat, kr | 120 686 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -143 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 154 904 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **2 679 014** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **2 679 014** |

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

# RESULTATRÄKNING

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 833 408 | 2 834 564 |
| **SUMMA RÖRELSEINTÄKTER** | | **2 833 408** | **2 834 564** |
| | | | |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 258 561 | -1 177 417 |
| Underhåll enligt plan | | -154 904 | -647 381 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -141 567 | -127 170 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 5 | -83 922 | -87 471 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -848 969 | -848 969 |
| **SUMMA RÖRELSEKOSTNADER** | | **-2 487 923** | **-2 888 408** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **345 485** | **-53 845** |
| | | | |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 18 742 | 28 820 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -243 392 | -303 842 |
| Övriga finansiella poster | Not 7 | -150 | 0 |
| **SUMMA FINANSIELLA POSTER** | | **-224 799** | **-275 022** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **120 686** | **-328 867** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 27 821 054 | 28 670 023 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 636 684 | 288 019 |
| ***Summa materiella anläggningstillgångar*** | | 28 457 738 | 28 958 042 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| ***Summa finansiella anläggningstillgångar*** | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **28 458 238** | **28 958 542** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Hyres- och avgiftsfordringar | | 0 | 1 044 |
| Avräkningskonto HSB | | 727 211 | 642 736 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 1 793 | 1 699 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 165 862 | 164 466 |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | 894 866 | 809 946 |
| ***Kortfristiga placeringar*** | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 600 000 |
| ***Summa kortfristiga placeringar*** | | 0 | 600 000 |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Bank | | 1 102 298 | 192 828 |
| ***Summa kassa och bank*** | | 1 102 298 | 192 828 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 997 164** | **1 602 774** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **30 455 402** | **30 561 316** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 797 100 | 797 100 |
| Upplåtelseavgifter | | 9 580 200 | 9 580 200 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 721 715 | 2 733 619 |
| ***Summa bundet eget kapital*** | | 13 099 015 | 13 110 919 |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 2 558 328 | 2 875 291 |
| Årets resultat | | 120 686 | -328 867 |
| ***Summa fritt eget kapital*** | | 2 679 014 | 2 546 424 |
| **Summa eget kapital** | | **15 778 029** | **15 657 343** |
| **Skulder** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 9 112 500 | 9 144 344 |
| ***Summa långfristiga skulder*** | | 9 112 500 | 9 144 344 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 4 735 000 | 5 194 064 |
| Medlemmarnas inre fond | | 19 903 | 19 903 |
| Leverantörsskulder | | 391 803 | 123 836 |
| Aktuell skatteskuld | Not 13 | 7 030 | 2 738 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 14 | 17 787 | 18 377 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 393 350 | 400 711 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | 5 564 873 | 5 759 629 |
| **Summa skulder** | | **14 677 373** | **14 903 973** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **30 455 402** | **30 561 316** |

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHET** | | |
| Rörelseresultat | 345 485 | -53 845 |
| ***Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*** | | |
| Avskrivningar | 848 969 | 848 969 |
| | 1 194 454 | 795 124 |
| Erhållen ränta | 18 742 | 28 820 |
| Erlagd ränta | -244 253 | -303 974 |
| Övriga poster | -150 | 0 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)** | 968 793 | 519 970 |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -446 | -28 209 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 265 169 | -86 605 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** | **1 233 517** | **405 156** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHET** | | |
| Investeringar i fastigheter | -348 665 | -288 019 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** | **-348 665** | **-288 019** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHET** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -490 908 | -246 564 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** | **-490 908** | **-246 564** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **393 944** | **-129 427** |
| **Likvida medel vid årets början** | 1 435 565 | 1 564 992 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 1 829 508 | 1 435 565 |
| | **393 944** | **-129 427** |

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 | 949 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 kommetar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 2** | **NETTOOMSÄTTNING** | | |
| | Årsavgifter bostäder | 2 137 668 | 2 137 668 |
| | Årsavgifter lokaler | 520 344 | 520 344 |
| | Hyresintäkt lokaler | 1 208 | 3 576 |
| | Hyresintäkt garage och bilplatser | 147 450 | 152 000 |
| | Hyresintäkt övrigt | 4 060 | 3 564 |
| | Övriga intäkter i verksamheten | 0 | -1 900 |
| | Intäkt andrahandsupplåtelse | 8 820 | 11 464 |
| | Intäkt överlåtelser och pantförskrivning | 7 335 | 3 725 |
| | Övriga fakturerade kostnader | 2 400 | 0 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar | 4 123 | 4 123 |
| | | **2 833 408** | **2 834 564** |

**I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 3** | **DRIFTSKOSTNADER** | | |
| | Reparationer | -207 135 | -102 929 |
| | El | -95 560 | -95 124 |
| | Uppvärmning | -316 642 | -315 289 |
| | Vatten | -106 409 | -104 057 |
| | Renhållning | -61 497 | -69 848 |
| | Bevakningskostnader | 0 | -2 046 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -61 072 | -61 064 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -2 020 | 0 |
| | Förvaltningskostnader | -221 244 | -234 583 |
| | Försäkringar | -62 502 | -56 158 |
| | Fastighetsskatt | -107 878 | -101 330 |
| | Övriga driftskostnader | -16 602 | -34 989 |
| | | **-1 258 561** | **-1 177 417** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 4** | **ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER** | | |
| | Externt revisionsarvode | -15 150 | -13 875 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -87 434 | -83 409 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -5 878 | 0 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 808 | -12 878 |
| | Förbrukningsinventarier | 0 | -1 307 |
| | Medlemsavgifter HSB | -19 921 | -15 700 |
| | Arrende, hyra, leasing | -10 377 | 0 |
| | | **-141 567** | **-127 170** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 5** | **PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN** | | |
| | Arvode till styrelsen | -51 249 | -53 747 |
| | Löner för anställda | -6 999 | -3 200 |
| | Vicevärdsarvode | -3 500 | -7 000 |
| | Övriga arvoden | -500 | -750 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -56 |
| | Revisionsarvode | -2 500 | -2 500 |
| | Sociala avgifter | -19 174 | -20 219 |
| | | **-83 922** | **-87 471** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 6** | **AVSKRIVNINGAR** | | |
| | Byggnader | -781 357 | -781 357 |
| | Markanläggningar | -67 612 | -67 612 |
| | | **-848 969** | **-848 969** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 7** | **ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER** | | |
| | Aviavgifter lån | -150 | 0 |
| | | **-150** | **0** |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|

## Not 8 BYGGNADER OCH MARK

| | | |
|---|---|---|
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år | 2071 | |
| | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 34 262 267 | 34 262 267 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 750 000 | 750 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 1 352 240 | 1 352 240 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **36 364 507** | **36 364 507** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -7 243 737 | -6 462 380 |
| Årets avskrivningar byggnader | -781 357 | -781 357 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -450 747 | -383 135 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -67 612 | -67 612 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-8 543 453** | **-7 694 484** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **27 821 054** | **28 670 023** |
| | | |
| Redovisade värden byggnader | 26 237 173 | 27 018 530 |
| Redovisade värden mark | 750 000 | 750 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 833 881 | 901 493 |

**Fastighetsbeteckning:**

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|---|---|---|---|---|---|
| Bostäder småhus | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bostäder hyreshus | 1968 | 34 000 000 | 16 200 000 | 50 200 000 | 45 600 000 |
| Lokaler | 1968 | 4 418 000 | 853 000 | 5 271 000 | 4 917 000 |
| | | **38 418 000** | **17 053 000** | **55 471 000** | **50 517 000** |

| Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 17 425 000 | 17 425 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| **Summa ställda säkerheter** | **17 425 000** | **17 425 000** |

## Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

| | | |
|---|---|---|
| Ingående värde pågående nyanläggningar | 288 019 | 0 |
| Årets Investering | 348 665 | 288 019 |
| Utgående värde pågående nyanläggningar | **636 684** | **288 019** |

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar. Och planeras vara klart 2026.
Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år

## Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|---|---|---|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | **500** | **500** |

## Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|---|---|---|
| Skattekonto | 1 793 | 1 699 |
| | **1 793** | **1 699** |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|
| SEB | 0,99% | 2028-09-28 | 4 525 000 | 0 |
| SEB | 0,84% | 2026-07-28 | 4 525 000 | 0 |
| SEB | 3,29% | 2029-03-28 | 4 797 500 | 210 000 |
| | | | **13 847 500** | **210 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | **9 112 500** |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 210 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 4 525 000 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | **4 735 000** |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,74% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 840 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 12 797 500 |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år | 0 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

## Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|---|---|---|
| Årets beräknade skatteskuld | 7 030 | 2 738 |
| | **7 030** | **2 738** |

## Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|---|---|---|
| Personalens källskatt | 9 373 | 9 297 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 414 | 9 080 |
| | **17 787** | **18 377** |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER** | | |
| Upplupna räntekostnader | 2 955 | 3 816 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 316 585 | 321 158 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 73 811 | 75 737 |
| | **393 350** | **400 711** |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-14
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Albin Karlsson

Anna Peit

Anton Röjens

Eva Jerneck

Kalle Glad

Leif Åsenlund

Matteus Shamoun

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

Björn Svensson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Jullen i Jönköping, org.nr. 726000-3863

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Jullen 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 Jullen 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Svensson
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

*Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Jullen i Jönköping signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.* ***Dokument-id: 09222115557576224498***

**Albin Karlsson**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 13:53:54*

**Matteus Shamoun**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:50:36*

**Kalle Glad**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 22:26:42*

**Leif Åsenlund**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:43:57*

**Anna Peit**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 16:21:46*

**Anton Röjens**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 14:05:24*

**Eva Jerneck**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:27:03*

**Björn Svensson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:28:21*

**Magnus Emilsson**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 06:43:12*

## Revisionsberättelse 2025

*Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Jullen i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.* ***Dokument-id: 09222115557576471939***

**Björn Svensson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:26:28*

**Magnus Emilsson**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 06:42:59*

# 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.