



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Kronan 10 i Jönköping

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronan 10 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3806 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Kronan 11 | 1961-01-01    | 1961                 |

#### 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 <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                        | lokaler (upplåtna med bostadsrätt)    | 87                       |
| 23                       | garageplatser                         | 385                      |
| 125                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 7 568                    |
| 35                       | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 184 objekt</b> |                                       | <b>8 040</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 1 rok, 41 st 2 rok, 40 st 3 rok, 11 st 4 rok, 1 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Anette Karlsson      | Ordförande | 2019-06-03 |            |
| Gunnar Hjortås       | Ledamot    | 2016-05-18 | 2025-05-27 |
| Bertil Mali          | Ledamot    | 2019-06-03 |            |
| Catarina Runnö       | Ledamot    | 2019-05-15 |            |
| Patrik Cannmo        | Ledamot    | 2025-05-27 |            |
| Magnus Lind          | Ledamot    | 2025-05-27 |            |
| Camilla Wennerstrand | Ledamot    | 2014-05-20 | 2025-05-27 |
| Eric Sveningsson     | Ledamot    | 2023-08-26 | 2025-05-27 |
| Julia Andersson      | Ledamot    | 2022-06-28 |            |
| Emma Klint           | Ledamot    | 2025-05-27 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Karlsson, Julia Andersson och Emma Klint.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Hjortås, Bertil Mali, Anette Karlsson, Patrik Cannmo, Camilla Wennerstrand och Emma Klint.

Revisorer har varit: David Hashemi med Christina Törnblad som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Granberg (sammankallande) och Elisabeth Östberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20250514. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-04, ärende som behandlades var:

Godkännande av de förändringar i bostadsrättslägenheterna som kommer att uppstå i samband med föreningens stambyte.

Godkännande av föreningens övertagande av bostadsrättsinnehavarnas reparationsansvar i lägenheterna i samband med stambytet.

På denna stämma deltog 72 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% 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.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

| Årtal     | Åtgärd  |
|-----------|---|
| 2016-2017 | Byte fönster, ventilationsarbeten   |
| 2019      | Målning trapphus, nya postboxar och informationstavlor, renovering av entrédörrar |
| 2020      | Nya hissar i samtliga hus   |
| 2023      | Renovering värmeväxlare   |
| 2023      | Besiktning skyddsrum  |
| 2023      | Byggt pergola   |
| 2023      | Ökat trygghet genom ny skyltning  |
| 2023      | Stängt kylrum   |
| 2024      | Nya p-platser samt numrering av dessa   |
| 2024      | Installation av laddstolpar för elbil   |
| 2024      | Byte av värmeväxlare  |
| 2024      | Målning av golv och väggar på balkonger   |
| 2024      | Målning av trappräcken samt montering av trappräcken utomhus                      |
| 2024      | Målning av foder till garageportar  |
| 2024      | Skyltning av våningsplan i trapphus   |
| 2024      | Montering av glasparti mot Kungsgatan   |
| 2024      | Installation av taggsystem i porten med glasparti                                 |
| 2025      | Byte av styrskor i hiss Kungsgatan25  |

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

| Årtal | Åtgärd   |
|-------|--|
| 2026  | Stambyte                                       |
| 2026  | Nytt inpasseringssystem                        |
| 2027  | Besiktning av yttertak och ev. åtgärda brister |
| 2027  | Besiktning av husfasad                         |

**Medlemsinformation**

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 182 och under året har det tillkommit 24 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

## Flerårsöversikt

|  | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 192   | 212   | 208   | 0     | 0     |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 753   | 805   | 867   | 0     | 0     |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 791   | 846   | 911   | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 1     | 1     | 2     | 0     | 0     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 141   | 142   | 142   | 0     | 0     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 719   | 656   | 602   | 558   | 547   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 95    | 96    | 89    | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 724   | 651   | 646   | 0     | 0     |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 817 | 5 234 | 5 190 | 4 608 | 4 883 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 082 | -422  | 916   | 684   | 873   |
| Soliditet, %                           | 59    | 57    | 54    | 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. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |   |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 361 000                    | 0   | 0                         | 361 000                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 795 995                  | 0   | 697 156                   | 3 493 151                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 156 995</b>           | <b>0</b>  | <b>697 156</b>            | <b>3 854 151</b>           |
| <br>                                  |                            |   |                           |                            |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 8 748 945                  | -421 895  | -697 156                  | 7 629 894                  |
| Årets resultat, kr                    | -421 895                   | 421 895   | 1 082 455                 | 1 082 455                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>8 327 050</b>           | <b>0</b>  | <b>385 299</b>            | <b>8 712 349</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>11 484 045</b>          | <b>0</b>  | <b>1 082 455</b>          | <b>12 566 500</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 720 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 844 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 | 8 327 050        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 082 455        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -720 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 22 844           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>8 712 349</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                  |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0               |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>8 712 349</b> |

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    |
|--|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                           |       |                             |                             |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 5 816 752                   | 5 234 303                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>                     |       | <strong>5 816 752</strong>  | <strong>5 234 303</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                          |       |                             |                             |
| Driftskostnader  | Not 3 | -3 316 590                  | -2 698 323                  |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 4 | -22 844                     | -1 615 005                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -489 971                    | -451 746                    |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -326 221                    | -288 325                    |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -438 597                    | -512 290                    |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>                    |       | <strong>-4 594 223</strong> | <strong>-5 565 689</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                           |       | <strong>1 222 528</strong>  | <strong>-331 386</strong>   |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                        |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 39 087                      | 105 558                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -179 161                    | -196 066                    |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>                  |       | <strong>-140 074</strong>   | <strong>-90 509</strong>    |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                            |       | <strong>1 082 455</strong>  | <strong>-421 895</strong>   |

# BALANSRÄKNING

|  |        | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|--|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>TILLGÅNGAR</strong>                              |        |                             |                             |
| <strong>Anläggningstillgångar</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>        |        |                             |                             |
| Byggnader och mark                                       | Not 8  | 14 559 450                  | 14 994 525                  |
| Inventarier och installationer                           | Not 9  | 322 945                     | 694 936                     |
| Pågående nyanläggningar                                  | Not 10 | 578 917                     | 0                           |
| <strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>  |        | <strong>15 461 311</strong> | <strong>15 689 461</strong> |
| <strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>       |        |                             |                             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 11 | 1 500                       | 1 500                       |
| <strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong> |        | <strong>1 500</strong>      | <strong>1 500</strong>      |
| <strong>Summa anläggningstillgångar</strong>             |        | <strong>15 462 811</strong> | <strong>15 690 961</strong> |
| <strong>Omsättningstillgångar</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Kortfristiga fordringar</strong>                 |        |                             |                             |
| Hyses- och avgiftsfordringar                             |        | 5 343                       | 2 710                       |
| Avräkningskonto HSB                                      |        | 2 433 530                   | 557 882                     |
| Övriga kortfristiga fordringar                           | Not 12 | 18 524                      | 54 860                      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter             | Not 13 | 466 273                     | 497 747                     |
| <strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>           |        | <strong>2 923 669</strong>  | <strong>1 113 199</strong>  |
| <strong>Kortfristiga placeringar</strong>                |        |                             |                             |
| Övriga kortfristiga placeringar                          | Not 14 | 350 000                     | 1 000 000                   |
| <strong>Summa kortfristiga placeringar</strong>          |        | <strong>350 000</strong>    | <strong>1 000 000</strong>  |
| <strong>Kassa och bank</strong>                          |        |                             |                             |
| Bank   | Not 15 | 2 459 886                   | 2 259 268                   |
| <strong>Summa kassa och bank</strong>                    |        | <strong>2 459 886</strong>  | <strong>2 259 268</strong>  |
| <strong>Summa omsättningstillgångar</strong>             |        | <strong>5 733 555</strong>  | <strong>4 372 467</strong>  |
| <strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>                        |        | <strong>21 196 367</strong> | <strong>20 063 428</strong> |

# BALANSRÄKNING

|  | 2025-12-31        | 2024-12-31        |                  |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |                  |
| Medlemsinsatser                              | 361 000           | 361 000           |                  |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 493 151         | 2 795 995         |                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>3 854 151</b>  | <b>3 156 995</b>  |                  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |                  |
| Balanserat resultat                          | 7 629 894         | 8 748 945         |                  |
| Årets resultat                               | 1 082 455         | -421 895          |                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>8 712 349</b>  | <b>8 327 050</b>  |                  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>12 566 500</b> | <b>11 484 045</b> |                  |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16            | 1 910 000         | 1 930 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>1 910 000</b>  | <b>1 930 000</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |                   | 4 145 000         | 4 545 000        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 17            | 850 597           | 946 898          |
| Leverantörsskulder                           |                   | 893 094           | 452 162          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 18            | 26 695            | 12 205           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 19            | 79 344            | 74 970           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20            | 725 137           | 618 148          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>6 719 867</b>  | <b>6 649 383</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |                   | <b>8 629 867</b>  | <b>8 579 383</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>21 196 367</b> | <b>20 063 428</b> |                  |

# KASSAFLÖDESANALYS

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 1 222 528                | -331 386                 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 438 597                  | 512 290                  |
|   | <u>1 661 125</u>         | <u>180 904</u>           |
| Erhållen ränta  | 39 087                   | 105 558                  |
| Erlagd ränta  | -179 161                 | -196 066                 |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>1 521 052</u>         | <u>90 395</u>            |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | 65 177                   | -136 120                 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 470 484                  | -1 031 691               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u><b>2 056 713</b></u>  | <u><b>-1 077 415</b></u> |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter   | -578 917                 | -235 563                 |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | 368 470                  | 17 037                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-210 447</b></u>   | <u><b>-218 526</b></u>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | -420 000                 | -495 000                 |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>-420 000</b></u>   | <u><b>-495 000</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>1 426 266</b>         | <b>-1 790 941</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | 3 817 150                | 5 608 092                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <u>5 243 416</u>         | <u>3 817 150</u>         |
|   | <b>1 426 266</b>         | <b>-1 790 941</b>        |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 61 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 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 | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall använts avviker föregående års uppställning från förra årets årsredovisning för vissa poster

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                  |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                          | 5 187 436                | 4 719 688                |
| Årsavgifter lokaler                           | 79 948                   | 72 680                   |
| Årsavgift TV/bredband                         | 232 500                  | 232 500                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser             | 224 425                  | 155 062                  |
| Hysesintäkt övrigt                            | 3 184                    | 0                        |
| Konsumtionsavgift el                          | 12 367                   | 1 555                    |
| Övriga intäkter i verksamheten                | 1 980                    | 1 200                    |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                   | 16 751                   | 24 932                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning       | 43 356                   | 14 210                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar      | 14 805                   | 12 476                   |
|   | <b>5 816 752</b>         | <b>5 234 303</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                  |                          |                          |
| Reparationer                                  | -644 340                 | -153 132                 |
| El  | -194 740                 | -162 367                 |
| Uppvärmning                                   | -643 822                 | -690 723                 |
| Vatten  | -294 850                 | -290 731                 |
| Renhållning                                   | -136 042                 | -133 040                 |
| TV, bredband, iptelefoni                      | -45 664                  | -45 632                  |
| Förvaltningskostnader                         | -910 779                 | -824 047                 |
| Försäkringar                                  | -134 509                 | -123 929                 |
| Fastighetsskatt                               | -229 370                 | -214 880                 |
| Övriga driftskostnader                        | -82 474                  | -59 842                  |
|   | <b>-3 316 590</b>        | <b>-2 698 323</b>        |
| <b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>            |                          |                          |
| Underhåll övrigt                              | -22 844                  | -1 615 005               |
|   | <b>-22 844</b>           | <b>-1 615 005</b>        |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                       | -16 600                  | -14 325                  |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -218 898                 | -200 335                 |
| Kontorsutrustning och -material               | -5 520                   | -654                     |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -192 233                 | -190 302                 |
| Förbrukningsinventarier                       | 0                        | -2 830                   |
| Medlemsavgifter HSB                           | -56 721                  | -43 300                  |
|   | <b>-489 971</b>          | <b>-451 746</b>          |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>    |                          |                          |
| Medelantal anställda                          | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                         | -116 988                 | -83 196                  |
| Löner för anställda                           | 0                        | -5 375                   |
| Vicevärdsarvode                               | -111 659                 | -110 400                 |
| Övriga arvoden                                | -21 501                  | -15 624                  |
| Revisionsarvode                               | -8 060                   | -7 620                   |
| Sociala avgifter                              | -68 013                  | -66 110                  |
|   | <b>-326 221</b>          | <b>-288 325</b>          |
| <b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>                    |                          |                          |
| Byggnader                                     | -435 075                 | -435 075                 |
| Installationer och inventarier                | -3 522                   | -77 215                  |
|   | <b>-438 597</b>          | <b>-512 290</b>          |

2025-12-31 2024-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 25 296 651        | 25 061 088        |
| Årets investering byggnader                     | 0                 | 235 563           |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 3 318 360         | 3 318 360         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>28 615 011</b> | <b>28 615 011</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -13 620 486        | -13 185 411        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -435 075           | -435 075           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-14 055 561</b> | <b>-13 620 486</b> |

**Utgående redovisat värde**

14 559 450 14 994 525

Redovisade värden byggnader

11 241 090 11 676 165

Redovisade värden mark

3 318 360 3 318 360

**Fastighetsbeteckning:** Kronan 11

| <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus     | 1961           | 94 000 000        | 43 000 000        | 137 000 000        | 124 000 000        |
| Lokaler               |                | 1 159 000         | 228 000           | 1 387 000          | 1 113 000          |
|                       |                | <b>95 159 000</b> | <b>43 228 000</b> | <b>138 387 000</b> | <b>125 113 000</b> |

**Ställda säkerheter**

2025-12-31 2024-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 12 260 000        | 12 260 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>12 260 000</b> | <b>12 260 000</b> |

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 808 258        | 36 107         |
| Årets investeringar                | -368 470 *     | 772 151        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>439 789</b> | <b>808 258</b> |

Ingående avskrivningar

-113 322 -36 107

Årets avskrivningar

-3 522 -77 215

Utgående avskrivningar

-116 844 -113 322

**Utgående redovisat värde**

322 945 694 936

\* Avser bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

|   |                |          |
|---|----------------|----------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar        | 0              | 789 188  |
| Årets Investering                             | 578 917        | 0        |
| Omklassificering till Byggnader och mark      | 0              | -789 188 |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b> | <b>578 917</b> | <b>0</b> |

Pågående nyanläggningar avser stambyte och planeras vara klart 2027 till en total utgift av ca 40 Mkr.

Nyttjandeperioden är beräknad till ca 50 år

2025-12-31 2024-12-31

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                  |              |              |
|------------------|--------------|--------------|
| Medlemsandel HSB | 500          | 500          |
| Fonus            | 1 000        | 1 000        |
|                  | <b>1 500</b> | <b>1 500</b> |

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 18 023        | 17 700        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 501           | 37 160        |
|                                | <b>18 524</b> | <b>54 860</b> |

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                              | 1 262          | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 465 011        | 497 747        |
|   | <b>466 273</b> | <b>497 747</b> |

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                |                  |
|---------------------|-----------|------------|----------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 2,20%     | 2026-02-03 | 350 000        | 0                |
| Placering HSB 6 mån |           |            | 0              | 1 000 000        |
|                     |           |            | <b>350 000</b> | <b>1 000 000</b> |

**Not 15 BANK**

|          |                  |                  |
|----------|------------------|------------------|
| Swedbank | 1 100 806        | 700 228          |
| SBAB     | 1 359 080        | 1 559 040        |
|          | <b>2 459 886</b> | <b>2 259 268</b> |

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

| Låneinstitut | Räntelåning | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|--------------|-------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek |             | 3,58%     | 2027-06-30 | 1 930 000        | 20 000               |
| Stadshypotek |             | 3,30%     | 2026-01-02 | 1 375 000        | 100 000              |
| Stadshypotek |             | 3,30%     | 2026-01-02 | 1 125 000        | 300 000              |
| Stadshypotek |             | 2,76%     | 2026-10-30 | 1 625 000        | 75 000               |
|              |             |           |            | <b>6 055 000</b> | <b>495 000</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 910 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 20 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 125 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 145 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,24%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 980 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 3 580 000

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 946 898        | 1 001 854      |
| Uttag          | -96 301        | -54 956        |
|                | <b>850 597</b> | <b>946 898</b> |

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 26 695        | 12 205        |
|                             | <b>26 695</b> | <b>12 205</b> |

2025-12-31 2024-12-31

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt       | 36 434        | 36 922        |
| Arbetsgivaravgifter         | 35 409        | 34 735        |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 501         | 3 313         |
|                             | <u>79 344</u> | <u>74 970</u> |

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 27 745         | 17 060         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 554 762        | 443 724        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 142 630        | 157 364        |
|   | <u>725 137</u> | <u>618 148</u> |

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

Anette Karlsson

Bertil Mali

Catarina Runnö

Emma Klint

Julia Andersson

Magnus Lind

Patrik Canmo

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

David Hashemi  
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kronan 10 i Jönköping, org.nr. 726000-3806

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronan 10 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Kronan 10 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsred 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

David Hashemi  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kronan 10 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Anette Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 21:22:47



### Julia Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 10:11:52



### Patrik Cannmo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:03:49



### Bertil Mali

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 11:32:15



### Emma Klint

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 19:53:22



### Magnus Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:36:41



### Catarina Runnö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:08:46



### David Hashemi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:10:28



### Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:24:51



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kronan 10 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### David Hashemi

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 22:09:06



### Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:25:08



# 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.