



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 769628-7056 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyckeln 8	2014-09-15	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 686
19	garageplatser	240
8	carportar	0
26	p-platser	0
2	laddstolp-platser	0
Totalt 105 objekt		3 926

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 18 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Jönköping Nyckeln GA:1	G:A	717914-1390	62926 / 277188	Väg
Jönköping Nyckeln GA:2	G:A		22606 / 47241	Väg
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Nichlas Axelsson	Ordförande	2024-11-20
Håkan Blom	Ledamot	2024-11-20
Christina Caiberth	Ledamot	2024-11-20
Matilda Jansson	Ledamot	2024-11-19
Carl Jarnhagen	Ledamot	2025-05-27
Marjeta Jesenicnik	Suppleant	2024-11-20
Kim Bodeklint	Suppleant	2024-11-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nichlas Axelsson, Håkan Blom, Christina Caiberth och Matilda Jansson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Blom, Christina Caiberth, Nichlas Axelsson och Matilda Jansson.

Revisorer har varit: En revisor hos BoRevision Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Stenvall, sammankallande, samt Anna Forsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +22%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte ventilationsfilter
2025	Nya p-platser med laddmöjlighet för alla medlemmar

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Byte alla fjärrvärmemätare

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	87	85	110	119	97
Skuldsättning, kr/kvm	13 755	12 916	12 963	12 980	13 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 651	14 714	14 768	14 787	14 811
Räntekänslighet, %	18	21	26	27	29
Energikostnad, kr/kvm	144	122	114	99	106
Årsavgifter, kr/kvm	801	687	570	543	508
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	88	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	850	770	684	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 337	2 822	2 365	2 266	2 122
Resultat efter finansiella poster, tkr	-790	-828	-642	-527	-604
Soliditet, %	57	57	57	57	57

*Vissa nyckeltal från 2025 skiljer sig mot tidigare år då lokalyta nu även inkluderar garageyta samt förändrad bokslutsmall.

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader men även av investering i fastigheten och högre räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5% 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	77 700 000	0	0	77 700 000
Underhållsfond, kr	694 532	0	114 600	809 132
S:a bundet eget kapital, kr	78 394 532	0	114 600	78 509 132
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 744 757	-827 908	-114 600	-6 687 265
Årets resultat, kr	-827 908	827 908	-790 383	-790 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 572 665	0	-904 983	-7 477 648
S:a eget kapital, kr	71 821 867	0	-790 383	71 031 484

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 687 265
Årets resultat, kr	-790 383
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 477 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	115 347
Balanseras i ny räkning, kr	-7 449 301

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 336 878	2 839 019
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 336 878	2 839 019
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 213 458	-1 160 473
Övriga externa kostnader	Not 4	-153 182	-139 515
Personalkostnader	Not 5	-37 021	-35 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 017 480	-998 571
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 421 141	-2 334 557
RÖRELSERESULTAT		915 738	504 462
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 265	32 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 728 386	-1 364 895
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 706 121	-1 332 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-790 383	-827 908
ÅRETS RESULTAT		-790 383	-827 908

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	123 727 325	124 511 432
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>123 727 325</u>	<u>124 511 432</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 727 325</u>	<u>124 511 432</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 164
Övriga fordringar	Not 8	683 759	37 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	62 675	162 012
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>746 434</u>	<u>203 030</u>
Kassa och bank	Not 10	1 186 455	2 073 098
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 186 455</u>	<u>2 073 098</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 932 889</u>	<u>2 276 128</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>125 660 214</u>	<u>126 787 560</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	77 700 000	77 700 000
Fond för yttre underhåll	809 132	694 532
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>78 509 132</u>	<u>78 394 532</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 687 265	-5 744 757
Årets resultat	-790 383	-827 908
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-7 477 648</u>	<u>-6 572 665</u>
Summa eget kapital	<u>71 031 484</u>	<u>71 821 867</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 938 000	35 864 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 938 000</u>	<u>35 864 200</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	45 063 763	18 372 079
Leverantörsskulder	120 811	138 161
Skatteskulder	11 241	33 220
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 21 537	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 473 379	558 033
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>45 690 731</u>	<u>19 101 493</u>
Summa skulder	<u>54 628 731</u>	<u>54 965 693</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>125 660 214</u>	<u>126 787 560</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	915 738	504 462
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 017 480	998 571
	<u>1 933 218</u>	<u>1 503 034</u>
Erhållen ränta	22 265	32 525
Erlagd ränta	-1 728 386	-1 364 895
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>227 097</u>	<u>170 663</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-187 458	-25 717
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 446	-82 529
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>142 085</u>	<u>62 417</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-233 373	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-233 373</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-234 516	-197 016
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-234 516</u>	<u>-197 016</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-325 804	-134 599
Likvida medel vid årets början	2 073 098	2 207 697
Likvida medel vid årets slut	<u>1 747 294</u>	<u>2 073 098</u>
	-325 804	-134 599

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Avskrivningstid på markanläggningar:

10 - 20 år

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.

Övrigt

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 587 260	2 120 628
Årsavgift el	187 541	194 249
Årsavgift värme	46 652	97 207
Årsavgift vatten	131 183	118 727
Hysesintäkt garage och bilplatser	278 400	280 600
Konsumtionsavgift el	19 130	12 663
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 765	5 736
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 686	5 731
Övriga primära intäkter och ersättningar	68 262	3 478
	3 336 878	2 839 019
I Årsavgift ingår TV/bredband och sophantering samt el, värme och vatten som debiteras efter förbrukning.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-99 147	-107 567
El	-265 174	-240 179
Uppvärmning	-200 417	-173 046
Vatten	-101 686	-97 336
Renhållning	-69 463	-84 125
TV, bredband, iptelefoni	-35 300	-23 250
Förvaltningskostnader	-221 451	-168 039
Försäkringar	-68 402	-64 888
Fastighetsskatt	-8 100	-16 610
Periodiskt underhåll	-115 347	-185 433
Övriga driftskostnader	-28 972	0
	-1 213 458	-1 160 473
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-115 347	-185 433
	-115 347	-185 433
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 125	-11 563
Övriga förvaltningskostnader	-122 708	-122 104
Kostnader överlåtelse och panter	-13 350	-5 848
	-153 182	-139 515
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-29 300	-28 650
Sociala avgifter	-7 721	-7 347
	-37 021	-35 997
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-998 571	-998 571
Markanläggningar	-18 909	0
	-1 017 480	-998 571

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 828 500	119 828 500
Ingående anskaffningsvärde mark	12 671 500	12 671 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	233 373	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 733 373	132 500 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 988 568	-6 989 997
Årets avskrivningar byggnader	-998 571	-998 571
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 909	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 006 048	-7 988 568

Utgående redovisat värde

123 727 325 124 511 432

Redovisade värden byggnader	110 841 361	111 839 932
Redovisade värden mark	12 671 500	12 671 500
Redovisade värden markanläggningar	214 464	0

Fastighetsbeteckning: NYCKELN 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		85 000 000	20 800 000	105 800 000	100 800 000
Lokaler		810 000	0	810 000	1 661 000
		85 810 000	20 800 000	106 610 000	102 461 000

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 850 000	54 850 000
Summa ställda säkerheter	54 850 000	54 850 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	560 838	0
Skattekonto	23 050	16 422
Övrig skattefordran	22 871	21 432
Övriga fordringar *	77 000	0
<i>*Bidrag Naturvårdsverket laddstolpar</i>	683 759	37 854

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 675	162 012
	62 675	162 012

Not 10 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	1 186 455	2 073 098
	1 186 455	2 073 098

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,69%	2026-10-30	17 881 060	0
Stadshypotek AB	2,53%	2026-03-02	18 082 703	184 516
Ulricehamns Sparbank	2,73%	2027-11-10	8 988 000	50 000
Ulricehamns Sparbank	2,45%	2026-03-30	9 050 000	0
			54 001 763	234 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 938 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				45 013 763
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				45 063 763
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,60%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				938 064
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				52 829 183

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	8 790	0
Arbetsgivaravgifter	7 721	0
Övriga kortfristiga skulder	5 026	0
	21 537	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	76 937	134 783
Förutbetalda årsavgifter och hyror	300 897	262 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 545	160 490
	473 379	558 033

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Carl Jarnhagen

Christina Caiberth

Håkan Blom

Matilda Jansson

Nichlas Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping, org.nr. 769628-7056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med en rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nichlas Axelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:21:18



Matilda Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:30:10



Carl Jarnhagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:07:00



Christina Caiberth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:44:19



Håkan Blom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:12:49



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:00:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lovisagatan Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:00:21



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.