



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Hisingstorps Höjd



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hisingstorps Höjd med säte i Jönköping org.nr. 769626-5094 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rymden 4	2016-06-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 103
10	garageplatser	170
14	p-platser	0
Totalt 48 objekt		2 273

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 11 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Jönköping Rymden GA:2	G:A	717917-9440	Flera sektioner	Väg, Uteplats, Vatten-, Avlopp-, Och dagvattenledning
Jönköping Rymden GA:1	G:A	717917-9440	32/163	Väg

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Claes-Göran Ekhall	Ordförande	2023-09-14
Peter Sunbring	Ledamot	2023-04-18
Claes Björnsund	Ledamot	2017-01-01
Torbjörn Asp	Ledamot	2024-05-15
Martin Hallqvist	Suppleant	2024-05-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Claes-Göran EkhallTorbjörn Asp samt suppleant Martin Hallqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Magnus Emilsson från Borevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mats Lindén och Kennet Björklund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad samt oförändrade för kommande år.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomfört:

Årtal	Åtgärd
2020	Installation av laddstolpar
2021	OVK
2024	OVK
2025	Uppgradering av bredbandet, inklusive byte av routrar och TV-boxar till alla lägenheter

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av garage och cykel/miljöhus
2027	OVK
2028	Rensning av ventilationskanaler. Uppgradering av styr- och reglersystem.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Glöggmingel genomfördes under december

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	250	215	293	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 983	6 205	6 550	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 467	6 697	6 550	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	142	118	133	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	804	817	810	665	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	90	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 831	1 840	1 884	1 686	1 524
Resultat efter finansiella poster, tkr	98	-23	200	212	134
Soliditet, %	76	76	75	74	74

Jämförelsetalen per kvm för 2025 utgår från en ytan på 2 273 kvm vilket är en förändring från tidigare år 2 270 kvm på grund av ny uppmätning av garageytor.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 085 330	0	0	38 085 330
Upplåtelseavgifter, kr	5 876 670	0	0	5 876 670
Underhållsfond, kr	992 363	0	158 034	1 150 397
S:a bundet eget kapital, kr	44 954 363	0	158 034	45 112 397
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	300 648	-23 187	-158 034	119 427
Årets resultat, kr	-23 187	23 187	98 414	98 414
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	277 461	0	-59 620	217 841
S:a eget kapital, kr	45 231 824	0	98 414	45 330 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 167 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 966 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	277 461
Årets resultat, kr	98 414
Reservation till underhållsfond, kr	-167 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 966
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	217 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	217 841
------------------------------------	----------------

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	1 830 998	1 840 243
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 830 998	1 840 243
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-722 181	-717 800
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 216	-112 998
Personalkostnader	Not 5	-71 036	-70 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-460 305	-460 305
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 360 738	-1 361 634
RÖRELSERESULTAT		470 260	478 609
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 376	15 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 223	-516 999
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-371 846	-501 796
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 414	-23 187
ÅRETS RESULTAT		98 414	-23 187

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	58 221 452	58 651 944
Inventarier och installationer	Not 8	119 256	149 069
Summa materiella anläggningstillgångar		58 340 708	58 801 013
Summa anläggningstillgångar		58 340 708	58 801 013
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	901 494	828 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	67 955	71 544
Summa kortfristiga fordringar		969 449	900 351
Kassa och bank	Not 11	2 965	2 672
Summa kassa och bank		2 965	2 672
Summa omsättningstillgångar		972 413	903 022
SUMMA TILLGÅNGAR		59 313 121	59 704 035

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	43 962 000	43 962 000
Fond för yttre underhåll	1 150 397	992 363
Summa bundet eget kapital	45 112 397	44 954 363
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	119 427	300 648
Årets resultat	98 414	-23 187
Summa fritt eget kapital	217 841	277 461
Summa eget kapital	45 330 238	45 231 824
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 124 615 650	0
Summa långfristiga skulder	4 615 650	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 128 984 800	14 084 650
Leverantörsskulder	88 627	101 711
Skatteskulder	468	651
Övriga kortfristiga skulder	Not 130	1 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14293 339	283 920
Summa kortfristiga skulder	9 367 234	14 472 211
Summa skulder	13 982 884	14 472 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 313 121	59 704 035

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	470 260	478 609
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 305	460 305
	930 565	938 914
Erhållen ränta	4 376	15 203
Erlagd ränta	-386 257	-524 537
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	548 684	429 580
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25	31
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	4 907	27 047
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	553 616	456 657
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-484 200	-784 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-484 200	-784 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	69 416	-327 543
Likvida medel vid årets början	785 474	1 113 017
Likvida medel vid årets slut	854 891	785 474
	69 416	-327 543

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 maskiner och inventarier: 10 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.

Övrig kommentar

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

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 536 612	1 536 612
Årsavgift el	58 741	87 579
Årsavgift varmvatten	32 247	30 701
Årsavgift TV/bredband	63 936	63 936
Hysesintäkt garage och bilplatser	105 588	108 253
Hysesintäkt övrigt	6 068	0
Konsumtionsavgift el	19 894	0
Övriga intäkter i verksamheten	0	7 812
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 880	478
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 032	4 872
	1 830 998	1 840 243

I Årsavgift ingår värme och kallvatten. El och varmvatten debiteras efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-37 316	-52 282
El	-140 662	-121 480
Uppvärmning	-121 645	-119 711
Vatten	-61 057	-25 773
Renhållning	-52 137	-52 950
Bevakningskostnader	-12 328	-11 189
TV, bredband, iptelefoni	-65 436	-65 534
Förvaltningskostnader	-166 271	-156 098
Försäkringar	-27 955	-27 423
Fastighetsskatt	-8 320	-7 790
Periodiskt underhåll	-8 966	-50 650
Övriga driftskostnader	-20 087	-26 921
	-722 181	-717 800

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övrigt	-8 966	-50 650
	-8 966	-50 650

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-17 625	-16 925
Övriga förvaltningskostnader	-70 024	-69 125
Kontorsutrustning och -material	0	-799
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-337	-5 607
Förbrukningsinventarier	-2 016	-5 442
Samfällighets- och gemensamanläggning	-13 850	-15 100
Hyra, leasing	-3 364	0
	-107 216	-112 998

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 800	-57 301
Sociala avgifter	-12 236	-13 229
	-71 036	-70 530

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-430 492	-430 492
Installationer och inventarier	-29 813	-29 813
	-460 305	-460 305

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

51 659 000

51 659 000

Ingående anskaffningsvärde mark

10 688 000

10 688 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

62 347 000

62 347 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-3 695 056

-3 264 564

Årets avskrivningar byggnader

-430 492

-430 492

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 125 548

-3 695 056

Utgående redovisat värde

58 221 452

58 651 944

Redovisade värden byggnader

47 533 452

47 963 944

Redovisade värden mark

10 688 000

10 688 000

Fastighetsbeteckning: Rymden 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2016	55 000 000	13 000 000	68 000 000	64 200 000
Lokaler		582 000	250 000	832 000	779 000
		55 582 000	13 250 000	68 832 000	64 979 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

18 435 000

18 435 000

Summa ställda säkerheter

18 435 000

18 435 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

298 134

298 134

Utgående anskaffningsvärden

298 134

298 134

Ingående avskrivningar

-149 065

-119 252

Årets avskrivningar

-29 813

-29 813

Utgående avskrivningar

-178 878

-149 065

Utgående redovisat värde

119 256

149 069

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

851 926

782 803

Skattekonto

44 003

46 004

Övriga fordringar

5 565

0

901 494

828 807

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

67 955

71 544

67 955

71 544

Not 11 KASSA OCH BANK

Nordea

2 965

2 672

2 965

2 672

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2025-12-31	2024-12-31		
		Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Nordea Hypotek AB	2,33%	2026-02-19	4 661 700	61 400
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-02-28	4 261 700	61 400
Nordea Hypotek AB	2,62%	2026-03-03	4 677 050	61 400
			13 600 450	184 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 615 650
Nästa års amortering av långfristig skuld				61 400
Lån som ska konverteras inom ett år				8 923 400
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				8 984 800
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,44%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				736 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 679 450
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			0	1 279
			0	1 279
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna räntekostnader			32 034	42 068
Förutbetalda årsavgifter och hyror			159 648	149 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			101 657	91 987
			293 339	283 920

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jönköping

Claes Björnsund

Claes-Göran Ekhall

Peter Sunbring

Torbjörn Asp

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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hisingstorps Höjd, org.nr. 769626-5094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hisingstorps Höjd 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.

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 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.

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 Hisingstorps Höjd 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 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 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 räkenskaper. 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Claes-Göran Ekhall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 08:41:31



Claes Björnsund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:45:01



Torbjörn Asp

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:34:25



Peter Sunbring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:36:13



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:16:17



Revisionsberättelse 2025

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

Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 17:15:52



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.