



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Lärkan 7 i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping

Org. nr. 726000-3830

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1942 på fastigheten Lärkboet 7 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 3 uppgångar med adresserna: Gröna gatan 30 A-C.

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

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

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	15 st	1	rok	519,0 m <sup>2</sup>
		9 st	2	rok	429,0 m <sup>2</sup>
Totalt		24 st			948,0 m <sup>2</sup>

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

- Stambyte/badroomsrenovering (2005)
- Inklädnad av vindskivor med plåt, målning av takutsprång (2012)
- VA-separering och markarbeten (2014 och 2015)
- OVK-besiktning samt åtgärdande av anmärkningar (2015)
- Byte av fjärrvärmecentral (2016)
- Helrenovering av tvättstuga och torkrum (2019)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte betongpannor inkl papp
- Takavvattning (byte)
- Byte av samtliga takdetaljer
- Ventilation- kök och badrum
- Rensning ventilationskanaler självdrag lägenhet och lokaler

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-05-22.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Fortsättning Ventilation- kök och badrum
- Kalibrering Termostatventiler
- Styr- och reglerenhet datorisera

Därefter kommande större underhåll:

- Helmålning trapphus (ca år 2026)
- Helmålning cykelrum, mangelrum, med mera (ca år 2026)
- Byte elinstallation kompakt lysrör trapphus (ca år 2027)
- Byte elinstallation kompakt lysrör cykelrum, mangelrum, med mera (ca år 2027)
- Byte torktumlare (ca år 2026)

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 15 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att ingen höjning kommer ske 2025. Dessutom tillkommer 190 kr/mån för TV, bredband och telefoni.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning

- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV, bredband, IP-telefoni, Tele2

### **Bredbandsuppgradering**

Föreningen har år 2015 tecknat ett gruppavtal med Tele2 (f d ComHem). I avtalet ingår tillgång till Tele2s basutbud TV, bredband 100 Mbit och IP-telefoni. Avgiften till föreningen för gruppavtalet är 190 kr/mån och lägenhet. Möjlighet finns att individuellt uppgradera till större TV-utbud eller snabbare bredband. En uppgradering fås på egen faktura från Tele2 och med viss rabatt enligt gruppavtalet.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 42 (39) medlemmar varav 25 (25) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Carl Bartoli	ordförande
Hanna Åberg	sekreterare/ledamot
Mikael Ahlm	ledamot
Linnea Svantesson	ledamot
Per Westberg	ledamot
Jenny Lundell	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Hanna Åberg, Mikael Ahlm, Per Westberg och Jenny Lundell.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen eller av Carl Bartoli och Hanna Åberg, två i förening.

Revisor har varit Gunnel Gustafsson, vald av föreningen (suppleant saknas), samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Carl Bartoli med Linnea Svantesson som suppleant.

Valberedning har varit Sebastian Olving (sammankallande) och Carl Andersson

**Flerårsöversikt**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	1 035	919	818	828	828
Res. efter finansiella poster, tkr	71	141	84	87	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 083	950	796	796	796
Skuldsättning per kvm	2 413	1 518			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 413	1 518			
Sparande per kvm	307	310			
Räntekänslighet	2,2	1,6			
Energikostnad per kvm	216	204			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98			

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där även avgift för TV, bredband och telefoni medräknats.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 610	0	787 000	418 298	+141 202
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				+141 202	-141 202
				559 500	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			123 000	-123 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-50 448	50 448	
Årets resultat					+71 285
Belopp vid årets slut	21 610	0	859 552	486 948	+71 285

**Resultatdisposition**

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	559 500
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-123 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	+50 448
Årets resultat	+71 285
Till stämmans förfogande	558 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	558 233
	558 233

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 859 552 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 034 937	919 038
Summa rörelsens intäkter		1 034 937	919 038
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-635 191	-503 943
Periodiskt underhåll		-50 448	-7 148
Övriga externa kostnader	Not 3	-12 700	-24 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-45 742	-48 497
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-169 497	-145 103
Summa rörelsens kostnader		-913 579	-729 491
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 358</b>	<b>189 547</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 303	7 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 376	-56 036
Summa finansiella poster		-50 073	-48 345
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>71 285</b>	<b>141 202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>71 285</b>	<b>141 202</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		71 285	141 202
Reservering till fond för yttre underhåll		-123 000	-109 148
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		50 448	7 148
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-1 267</b>	<b>39 202</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11 Not 6	3 202 880	2 246 239
Mark		22 834	22 834
		<u>3 225 714</u>	<u>2 269 073</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 226 214</u>	<u>2 269 573</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 927
Avräkningskonto HSB Göta		723 445	718 730
Övriga fordringar	Not 8	1 788	2 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	88 865	45 814
		<u>814 098</u>	<u>772 125</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 10	73 123	67 399
		<u>73 123</u>	<u>67 399</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>887 221</u>	<u>839 524</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>4 113 434</u></b>	<b><u>3 109 097</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 610	21 610
Fond för yttre underhåll	859 552	787 000
	<u>881 162</u>	<u>808 610</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	486 948	418 298
Årets resultat	71 285	141 202
	<u>558 234</u>	<u>559 500</u>
Summa eget kapital	<u>1 439 396</u>	<u>1 368 110</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 626 927	1 102 742
	<u>1 626 927</u>	<u>1 102 742</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 660 696	336 202
Leverantörsskulder	138 800	68 787
Fond för inre underhåll	92 832	92 832
Övriga skulder	Not 12 0	21 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 154 784	118 927
	<u>1 047 111</u>	<u>638 245</u>
Summa skulder	<u>2 674 038</u>	<u>1 740 987</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>4 113 434</u></b>	<b><u>3 109 097</u></b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	71 285	141 202
Avskrivningar	169 497	145 103
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>240 782</u>	<u>286 305</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 258	-7 613
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	84 373	18 042
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>287 897</u>	<u>296 734</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 126 138	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 126 138</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	848 679	-148 196
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>848 679</u>	<u>-148 196</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10 439</b>	<b>148 538</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>786 129</b>	<b>637 591</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>796 568</b>	<b>786 129</b>

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

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

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,5

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

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

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
<b>Inkomstskatt</b>			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 110 kr (26 110 kr).			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	972 312	845 496
	Avgift TV, telefoni och bredband	54 720	54 720
	Övriga intäkter	7 905	18 822
		<b>1 034 937</b>	<b>919 038</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	105 686	97 964
	Reparationer	109 919	6 289
	El	25 430	44 428
	Uppvärmning	133 509	115 502
	Vatten	45 386	33 777
	Sophämtning	34 540	34 207
	Kabel-TV, internet	45 092	45 178
	Övriga avgifter	20 773	17 579
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 120	38 136
	Förvaltningsarvoden	59 319	58 931
	Övriga driftskostnader	16 417	11 952
		<b>635 191</b>	<b>503 943</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	0	12 100
	Medlemsavgifter	12 700	12 700
		<b>12 700</b>	<b>24 800</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	30 000	30 000
	Revisorsarvode	0	2 500
	Löner och andra ersättningar	5 000	5 000
	Sociala kostnader	10 742	10 997
		<b>45 742</b>	<b>48 497</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	169 497	145 103
		<b>169 497</b>	<b>145 103</b>

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2055				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1956				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	5 844 441	5 844 441			
Årets investeringar	1 126 138	0			
Årets försäljning/ utrangering	-98 440	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 872 139	5 844 441			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 598 202	-3 453 099			
Årets avskrivningar	-169 497	-145 103			
Årets försäljning/utrangering	98 440	0			
Utgående avskrivningar	-3 669 259	-3 598 202			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 202 880</b>	<b>2 246 239</b>			
Taxeringsvärde för Lärkboet 7 i Jönköping					
Byggnad - bostäder	8 600 000	8 600 000			
	8 600 000	8 600 000			
Mark - bostäder					
Mark - lokaler	5 800 000	5 800 000			
	5 800 000	5 800 000			
Taxeringsvärde totalt	14 400 000	14 400 000			
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	1 085	2 069			
Skattekonto	703	585			
	1 788	2 654			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 865	45 814			
	88 865	45 814			
<b>Not 10 Bankkonton</b>					
Swedbank	73 123	67 399			
	73 123	67 399			
<b>Not 11 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	264179	3,02%	2025-09-30	360 000	360 000
Stadshypotek AB	298133	4,34%	2027-09-30	559 790	25 352
Stadshypotek AB	298812	3,80%	2026-12-01	182 952	16 632
Stadshypotek AB	303554	4,67%	2026-01-30	98 756	25 212
Stadshypotek AB	306529	3,47%	2025-09-01	200 000	200 000
Stadshypotek AB	306530	3,10%	2026-09-01	300 000	0
Stadshypotek AB	306531	3,26%	2028-09-01	496 875	12 500
Stadshypotek AB	306785	3,25%	2028-09-30	89 250	21 000
				2 287 623	660 696
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 626 927
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 484 143
Kortfristig del av långfristig skuld				660 696	336 202
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 160 696kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				4 214 300	4 214 300
Varav obelånade				0	0

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	10 500
Arbetsgivaravgifter	0	10 997
	<b>0</b>	<b>21 497</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	7 489	5 498
Övriga upplupna kostnader	72 581	36 887
Förutbetalda hyror och avgifter	74 714	76 542
	<b>154 784</b>	<b>118 927</b>

**Noter****2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Jönköping

Carl Bartoli

Hanna Åberg

Mikael Ahlm

Jenny Lundell

Linnea Svantesson

Per Westberg

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Gunnel Elsa Vil Gustafsson  
Av föreningen vald revisorCarina Westlund Myrén  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärkan 7 i Jönköping, org.nr. 726000-3830

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärkan 7 i Jönköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lärkan 7 i Jönköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARL BARTOLI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:36:42



**LINNEA SVANTESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:23:21



**JENNY LUNDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:38:32



**PER WESTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 17:36:34



**HANNA ÅBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:14:29



**MIKAEL AHLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 13:25:48



**GUNNEL ELSA VIL GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:56:36



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:38:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lärkan 7 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GUNNEL ELSA VIL GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:55:28



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:38:56



# 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.