



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Narva i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 726000-3699 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Narva 8	1953-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026.12.31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	723
133	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 724
20	garageplatser	347
Totalt 164 objekt		8 794

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 72 st 2 rok, 33 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofie Rundqvist	Ordförande	2023-05-29	
Lena Söderblom	Ledamot	2025-05-18	
Lena Söderblom	Suppleant	2023-05-29	2025-05-18
Aleksandar Kozak	Ledamot	2008-05-22	
Torbjörn Gemhed	Ledamot	2025-05-18	
Erica Blomster	Ledamot	2012-05-22	
Lars Bertilsson	Ledamot	2018-05-15	
Rickard Breidenskog	Ledamot	2024-06-01	
Johanna Pettersson	Ledamot	2023-05-29	2025-05-18
Ebba Stillman	Ledamot	2023-05-29	2025-05-18
Johan Penner	Suppleant	2025-05-18	
Martin Alm	Suppleant	2023-05-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Aleksandar Kozak, Erica Blomster, Rickard Breidenskog och Sofie Rundqvist/ suppleanter är Martin Ahlm och Johan Penner.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Söderblom, Aleksandar Kozak, Erica Blomster och Sofie Rundqvist.

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

Valberedning har varit: Marianne Klasson och Bo Nordin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021-2023	Dränering 5 huskroppar samt byte av kulvertar, plantering
2018	Relining av avloppsrör källargolv till husliv
2016	Byte låssystem
2015	Dränering av N Bogesundsgatan 7
2013	Målning av trapphus, Led-belysning till trapphus och entréer
2011	Inklädning skorstenar
2008	Införing avloppsrör

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK besiktning
2026	Målning av smidesräcken (pågående)
2027	Byte av vissa källarfönster

Föreningen kommer även fortsätta arbetet med att fräscha upp gemensamma ytor så som tvättstugor och torkrum.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 17 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	182	242	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 051	2 093	2 133	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 231	2 276	2 319	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	198	195	175	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	674	663	650	617	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	72	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	673	666	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 758	5 652	5 594	5 263	5 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-444	199	611	229	1 039
Soliditet, %	35	36	35	0	0

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften. Nytt beräkningssätt from år 2023 där förbrukningsavgifter räknas med.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

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	272 030	0	0	272 030
Underhållsfond, kr	6 684 240	0	-407 360	6 276 880
S:a bundet eget kapital, kr	6 956 270	0	-407 360	6 548 910
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 314 282	198 448	407 360	3 920 090
Årets resultat, kr	198 448	-198 448	-444 030	-444 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 512 730	0	-36 670	3 476 060
S:a eget kapital, kr	10 469 000	0	-444 030	10 024 970

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 647 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 054 360 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	3 512 730
Årets resultat, kr	-444 030
Reservation till underhållsfond, kr	-647 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 054 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 476 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 476 060

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	5 758 374	5 651 853
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 758 374	5 651 853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 541 606	-3 386 858
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 054 360	-584 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 872	-282 013
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-215 808	-149 386
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-745 251	-745 251
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 854 897	-5 148 268
RÖRELSERESULTAT		-96 524	503 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 683	38 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 598	-343 614
Övriga finansiella poster		-591	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-347 506	-305 137
ÅRETS RESULTAT		-444 030	198 448

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-444 030	198 448
Reservering till fond för yttre underhåll	-647 000	-1 008 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 054 360	584 760
Överföring till balanserat resultat	-36 670	-224 793



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 499 040	26 244 291
Pågående nyanläggningar	Not 9	86 324	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 585 364	26 244 291
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 585 864	26 244 791
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 479	1 030
Avräkningskonto HSB		2 053 365	2 352 543
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	50 648	49 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	490 880	463 890
Summa kortfristiga fordringar		2 596 372	2 867 431
Kassa och bank			
Bank	Not 13	227 768	220 782
Summa kassa och bank		227 768	220 782
Summa omsättningstillgångar		2 824 140	3 088 214
SUMMA TILLGÅNGAR		28 410 004	29 333 005



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 030	272 030
Fond för yttre underhåll		6 276 880	6 684 240
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 548 910	6 956 270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 920 090	3 314 282
Årets resultat		-444 030	198 448
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 476 060	3 512 730
Summa eget kapital		10 024 970	10 469 000
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 880 558	14 767 090
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 880 558	14 767 090
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 349 032	2 811 532
Medlemmarnas inre fond	Not 15	55 811	55 811
Leverantörsskulder		343 429	501 685
Aktuell skatteskuld	Not 16	42 389	12 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	75 135	58 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	638 680	656 027
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 504 476	4 096 914
Summa skulder		18 385 034	18 864 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 410 004	29 333 005

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-96 524	503 585
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	745 251	745 251
	648 727	1 248 836
Erhållen ränta	2 683	38 477
Erlagd ränta	-352 507	-335 707
Övriga poster	-591	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	298 312	951 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 119	-105 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	222 002	-131 404
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	492 195	714 337
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-86 324	-292 664
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-86 324	-292 664
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-698 064	-336 532
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-698 064	-336 532
ÅRETS KASSAFLÖDE	-292 192	85 141
Likvida medel vid årets början	2 573 325	2 488 184
Likvida medel vid årets slut	2 281 133	2 573 325
	-292 192	85 141

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 80 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall 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	4 179 108	4 097 128
Årsavgift värme	1 027 028	1 027 028
Hysesintäkt bostäder	-1 116	-6 696
Hysesintäkt lokaler	303 584	298 416
Hysesintäkt garage och bilplatser	166 575	167 700
Hysesrabatter	-5 580	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	31 660	27 323
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	37 940	29 064
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 175	11 890
	5 758 374	5 651 853
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-346 340	-334 378
El	-205 654	-197 230
Uppvärmning	-1 035 834	-1 027 945
Vatten	-418 396	-409 137
Renhållning	-177 463	-188 063
Bevakningskostnader	-10 215	-9 555
TV, bredband, iptelefoni	-217 396	-217 360
Förvaltningskostnader	-641 204	-577 279
Försäkringar	-158 823	-146 331
Fastighetsskatt	-271 772	-232 940
Övriga driftskostnader	-58 509	-46 641
	-3 541 606	-3 386 858
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-1 054 360	-584 760
	-1 054 360	-584 760
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-4 605	-16 200
Övriga förvaltningskostnader	-210 035	-196 071
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 711	-24 342
Medlemsavgifter HSB	-59 521	-45 400
	-297 872	-282 013
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 100	-49 890
Löner för anställda	-46 800	0
Vicevärdsarvode	-58 817	-57 300
Övriga arvoden	-3 120	-8 370
Övriga personalkostnader	-3 775	0
Revisionsarvode	-3 224	-3 224
Sociala avgifter	-46 972	-30 602
	-215 808	-149 386
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-745 251	-745 251
	-745 251	-745 251

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2073

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

32 409 033

32 116 369

Årets investering byggnader

0

292 664

Ingående anskaffningsvärde mark

9 102 825

9 102 825

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**41 511 858****41 511 858****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-15 267 567

-14 522 316

Årets avskrivningar byggnader

-745 251

-745 251

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-16 012 818****-15 267 567****Utgående redovisat värde****25 499 040****26 244 291**

Redovisade värden byggnader

16 396 215

17 141 466

Redovisade värden mark

9 102 825

9 102 825

Fastighetsbeteckning: Narva 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1963	85 000 000	40 000 000	125 000 000	110 000 000
Lokaler		4 248 000	0	4 248 000	73 615 000
		89 248 000	40 000 000	129 248 000	183 615 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

23 345 400

23 345 400

Summa ställda säkerheter**23 345 400****23 345 400****Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

86 324

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

86 324**0**

Pågående nyanläggningar avser installation av laddstolpar och planeras vara klart 2026 till en total utgift av ca 43 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 10 år

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

50 648

49 968

50 648**49 968****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

490 880

463 890

490 880**463 890****Not 13 BANK**

Swedbank

227 768

220 782

227 768**220 782**

2025-12-31

2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,04%	2026-05-28	3 000 000	3 000 000
SEB		1,67%	2030-04-28	5 863 750	50 000
Stadshypotek AB		1,92%	2030-03-01	1 625 000	100 000
Stadshypotek AB		2,48%	2027-03-30	4 278 340	174 032
Stadshypotek AB		2,64%	2027-06-01	2 462 500	25 000
				17 229 590	3 349 032

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 880 558**

Nästa års amortering av långfristig skuld 349 032

Lån som ska konverteras inom ett år 3 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 349 032**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,92%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 396 128

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 15 484 430

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	55 811	55 811
	55 811	55 811

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	42 389	12 954
	42 389	12 954

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	28 971	27 752
Arbetsgivaravgifter	29 135	27 920
Övriga kortfristiga skulder	17 029	3 233
	75 135	58 905

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	8 648	11 557
Förutbetalda årsavgifter och hyror	442 143	440 777
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 888	203 693
	638 680	656 027

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-17 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Jönköping

Sofie Rundqvist

Torbjörn Gemhed

Rickard Breidenskog

Aleksandar Kozak

Erica Blomster

Lars Bertilsson

Lena Söderblom

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

Mattias Sandgren

Laila Pedersen

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping, org.nr. 726000-3699

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping för räkenskapsåret 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Narva i Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Sandgren
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sofie Rundqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:17:17



Rickard Breidenskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 19:56:17



Aleksandar Kozak

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 09:58:25



Torbjörn Gemhed

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:13:41



Lena Söderblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:13:34



Lars Bertilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:13:31



Erica Blomster

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:13:45



Mattias Sandgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:02:34



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:07:22



Revisionsberättelse 2025

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

Mattias Sandgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:06:06



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:06:56



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.