



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping med säte i Jönköping org.nr. 769633-4353 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 2019-02-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Jönköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jönköping Helgonet 3	2023-02-27	2023
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. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 301
Totalt 24 objekt		1 301

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 1 st 1,5 rok, 11 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carl-Johan Westas	Ordförande	2024-09-09	
Carina Klaesson Engberg	Ledamot	2025-06-12	
Lokman Hassan	Ledamot	2024-09-09	
Andreas Edler Von Rennenkampff	Ledamot	2024-09-09	
Simon Larsson	Ledamot	2024-09-09	
Lina Julia Nguyen	Ledamot	2025-06-12	
Alexander Ekstrand	Ledamot	2024-09-09	2026-02-28

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Carl-Johan Westas, Andreas Edler Von Rennenkampff, Simon Larsson och Alexander Ekstrand.

Revisor har varit: BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Clara Rundberg och Johan Wideberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-01-23 med anledning av att välja en ny revisor. På extrastämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-08-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +1,9% 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 2025-08-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installerat en dörr i den stora entreporten för att kunna gå in och ut utan att öppna de stora motordrivna portarna.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Föreningen planerar att förädla och förfina innergården i form av trädäck och viss del av växtlighet.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 6 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Sparande, kr/kvm	63	-2	-276	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 067	13 067	13 067	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 067	13 067	13 067	0
Räntekänslighet, %	15	17	21	0
Energikostnad, kr/kvm	151	125	106	0
Årsavgifter, kr/kvm	843	759	614	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	93	98	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	814	626	0
Nettoomsättning, tkr	1 106	1 058	799	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-873	-795	-1 151	-6
Soliditet, %	72	73	73	0

*Nyckeltalen är justerade bakåt efter ny bokslutsmall. 2024 är första hela året för föreningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader men även underhållskostnader som betraktas vara av engångskaraktär.

Avskrivningskostnader påverkar inte likviditeten och föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att justera upp avgiften med 1,9% 2026-01-01.

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	47 835 000	0	0	47 835 000
Underhållsfond, kr	130 100	0	-97 252	32 848
S:a bundet eget kapital, kr	47 965 100	0	-97 252	47 867 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 287 297	-794 603	97 252	-1 984 648
Årets resultat, kr	-794 603	794 603	-872 646	-872 646
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 081 900	0	-775 394	-2 857 294
S:a eget kapital, kr	45 883 200	0	-872 646	45 010 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65050 kr samt ianspråktagande skett med 162 302 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	-2 081 900
Årets resultat, kr	-872 646
Reservation till underhållsfond, kr	-65 050
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 302
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 857 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 857 294
------------------------------------	-------------------

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	1 105 899	1 058 373
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 105 899	1 058 373
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-466 648	-436 079
Underhåll enligt plan	Not 4	-162 303	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 302	-144 299
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-792 051	-791 370
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 512 303	-1 371 749
RÖRELSERESULTAT		-406 404	-313 376
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93 284	284 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 526	-766 050
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-466 242	-481 228
ÅRETS RESULTAT		-872 646	-794 603



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 710 834	62 502 885
Summa materiella anläggningstillgångar		61 710 834	62 502 885
Summa anläggningstillgångar		61 710 834	62 502 885
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		23 168	64 889
Avräkningskonto HSB		446 123	438 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	54 304	10 832
Summa kortfristiga fordringar		523 596	514 095
Kassa och bank			
Bank	Not 9	2 472	5 334
Summa kassa och bank		2 472	5 334
Summa omsättningstillgångar		526 068	519 429
SUMMA TILLGÅNGAR		62 236 902	63 022 314

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 835 000	47 835 000
Fond för yttre underhåll	32 848	130 100
Summa bundet eget kapital	47 867 848	47 965 100
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 984 648	-1 287 297
Årets resultat	-872 646	-794 603
Summa ansamlad förlust	-2 857 294	-2 081 900
Summa eget kapital	45 010 554	45 883 200
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 100	17 000 000
Summa långfristiga skulder	0	17 000 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1117 000 000	0
Leverantörsskulder	76 844	23 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12149 504	115 905
Summa kortfristiga skulder	17 226 348	139 114
Summa skulder	17 226 348	17 139 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 236 902	63 022 314

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-406 404	-313 376
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	792 051 385 647	791 370 477 994
Erhållen ränta	93 284	369 043
Erlagd ränta	-559 526	-766 050
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-80 595	80 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 751	82 558
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	87 234	-178 366
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	4 888	-14 821
ÅRETS KASSAFLÖDE	4 888	-14 821
Likvida medel vid årets början	443 708	458 529
Likvida medel vid årets slut	448 596 4 888	443 708 -14 821

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.

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. 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 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 109 821	1 004 219
Årsavgiftsbortfall bostäder	-34 244	-16 443
Årsavgift TV/bredband	21 539	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 783	0
Övriga intäkter och ersättningar	0	70 597
	1 105 899	1 058 373

I Årsavgift ingår värme, vatten, sophantering samt bredband som debiteras separat.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-37 835	-36 953
El	-24 058	-99 600
Uppvärmning	-110 232	-39 405
Vatten*	-62 745	-23 216
Renhållning	-65 444	-64 900
Bevakningskostnader	0	-6 536
TV, bredband, iptelefoni	-32 750	-2 400
Förvaltningskostnader	-87 180	-130 201
Försäkringar	-27 501	-25 872
Övriga driftskostnader	-18 904	-6 995
	-466 648	-436 079

*Kostnad för vatten 2025 innehåller även retroaktiva kostnader från 2023 och 2024

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-162 303	0
	-162 303	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-61 246	-121 799
Kostnader överlåtelse och panter	-10 056	0
	-91 302	-144 299

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-792 051	-791 370
	-792 051	-791 370

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften	2023	2023
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2135	2135

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 679 705	0
Årets investering byggnader	0	47 679 705
Ingående anskaffningsvärde mark	16 405 920	16 405 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 085 625	64 085 625

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 582 740	-791 370
Årets avskrivningar byggnader	-792 051	-791 370
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 374 791	-1 582 740

Utgående redovisat värde

61 710 834 62 502 885

Redovisade värden byggnader	45 304 914	46 096 965
Redovisade värden mark	16 405 920	16 405 920

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2023	39 000 000	7 800 000	46 800 000	5 498 000
		39 000 000	7 800 000	46 800 000	5 498 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 304	10 832
	54 304	10 832

Not 9 BANK

SEB	2 472	5 334
	2 472	5 334

2025-12-312024-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		2,71%	2026-02-28	5 666 000	0
SEB		2,71%	2026-02-28	5 667 000	0
SEB		2,71%	2026-02-28	5 667 000	0
				17 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					17 000 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					17 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,13%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					17 000 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Förutbetalda årsavgifter och hyror	88 362	67 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 142	48 362
	149 504	115 905

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-02
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Simon Larsson

Andreas Edler Von Rennenkampff

Carina Klaesson Engberg

Carl-Johan Westas

Lina Julia Nguyen

Lokman Hassan

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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping, org.nr. 769633-4353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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.

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 Helgonet 3 i Jönköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl-Johan Westas

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:00:45



Lina Julia Nguyen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 21:37:36



Andreas Edler Von Rennenkampff

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 22:42:50



Simon Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:29:09



Lokman Hassan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 12:06:29



Carina Klaesson Engberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 12:56:47



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:15:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Helgonet 3 i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 13:14:59



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.