



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Påfågeln i Ronneby

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Påfågeln i Ronneby med säte i Ronneby org.nr. 735600-0518 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ronneby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Påfågeln 12	1968-01-01	1968
Påfågeln 13	1968-01-01	1968
<b>Totalt 2 objekt</b>		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Blekinge. 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 <sup>2</sup>
9	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 167
6	lokaler (hyresrätt)*	653
30	förråd	159
127	garageplatser	1 326
14	p-platser	0
159	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 223
<b>Totalt 345 objekt</b>		<b>13 528</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 82 st 2 rok, 32 st 3 rok, 10 st 4 rok.

\* Dessutom hyrs 450 kvm av bostadsrättslokalen nr 9001 ut till Salong Astra. Total yta som hyrs ut är 1.103 kvm. Föreningen äger bostadsrättlokal 9001 och som erhållits genom avsägelse.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thomas Rosenström	Ordförande	2025-01-01
Leif Berntsson	Ledamot	2025-06-04
Peter Ingerby	Ledamot	2025-01-01
Ulla Askblom	Ledamot	2025-06-04
Ganimete Pirku	Ledamot	2025-01-01
Jan Lantto	Ledamot	2025-01-01
Kenni Andersson	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Rosenström, Ulla Askblom, Jan Lantto och Ganimete Pirku.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Rosenström, Peter Ingerby och Jan Lantto.

Revisorer har varit Mazen Imad Albarbari med Sven Åke Ingvar Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jouko Hiitomaa (ordförande) och Bertil Karlsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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 2025-04-23.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2009	Inglasning av balkonger
2010	Ombyggnad av kontorslokaler i hus E till åtta bostadsrättslägenheter
2014	Renovering av tvättstugor
2019	Installerat passersystem med porttelefoner och tvättstugebokning, byte av hiss, kontroll och reparationer av pelare i föreningens två garage
2021	Renovering av fasad och mjukfogar (hus F) samt midja hus G, ny betongtrappa (7D), övriga yttre trappor mindre rep., OVK lägenheterna, borttagning av oljetankar, åtgärdat dagvatten ledning (Apotek), spolning och filmning av dagvatten ledning.
2022	Renovering av fd Apoteket (Nya Salong Astra)
2023	Installation av 25 laddplatser för elbil/laddhybrid
2024	Omläggning av tätskikt tak, installation av solceller, omgörning av elcentraler och infört IMD El för lokalerna med egna elabonnemang.
2025	Installation av elmätare i alla lägenheter för IMD EL. Renovering av garagetrappor gård 2. Renovering plattläggning gård 2. Renovering av mjukfogar hus E och G. Filmning av vertikala avloppsstammar i hus A, B, D, E och F.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2030	Byte av trapp till gård 2, renovering av trapp till gård 1, projektering av arbete med tätskikt till garage under gård 1, slutföra filmning av vertikala avloppsstammar (hus G), installera internt likströmsnät mellan de två soleanläggningarna för att kunna öka egenförbrukningen av solel, byte av fjärrvärmväxlare.

**Medlemsinformation**

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 202 och under året har det tillkommit 23 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	237	214	196	144	141
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	247	232	219	211
Årsavgifter, kr/kvm	724	674	625	568	520
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	86	93	96	88
Totala intäkter, kr/kvm	678	676	673	590	588
Nettoomsättning, tkr	9 066	8 153	7 962	7 102	6 991
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 255	1 929	1 983	1 141	1 190
Soliditet, %	91	91	92	91	90

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Pga balkongavgift är detta nyckeltalet inte representativt eftersom inte alla bostadsrättsinnehavare betalar avgiften.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 318 056	0	0	2 318 056
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 972 148	0	0	8 972 148
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	10 734 756	0	232 543	10 967 299
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 024 960</b>	<b>0</b>	<b>232 543</b>	<b>22 257 503</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 850 362	1 929 493	-232 543	18 547 312
Årets resultat, kr	1 929 493	-1 929 493	1 254 970	1 254 970
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 779 855</b>	<b>0</b>	<b>1 022 427</b>	<b>19 802 282</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>40 804 815</b>	<b>0</b>	<b>1 254 970</b>	<b>42 059 785</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 469 000 kr samt ianspråktagande skett med 236 457 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	18 779 855
Årets resultat, kr	1 254 970
Reservation till underhållsfond, kr	-469 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	236 457
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 802 282</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>19 802 282</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 065 732	8 152 705
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>9 065 732</b>	<b>8 152 705</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-5 292 322	-5 222 787
Underhåll enligt plan	Not 4	-236 457	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 664	-448 393
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-185 808	-208 007
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 107 087	-647 654
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-576 706	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-7 923 044</b>	<b>-6 526 841</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 142 687</b>	<b>1 625 864</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		112 282	303 628
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>112 282</b>	<b>303 628</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 254 970</b>	<b>1 929 493</b>

# BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	36 228 990	27 875 923
Inventarier och installationer	Not 10	518 752	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	9 150 734
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>36 747 742</u>	<u>37 026 657</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>36 748 242</u></b>	<b><u>37 027 157</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		2 209 582	1 486 874
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 263 195	1 066 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	362 890	312 478
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 835 668</u>	<u>2 866 042</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	4 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>4 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	1 454 030	4 984 596
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 454 030</u>	<u>4 984 596</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>9 289 697</u></b>	<b><u>7 850 638</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>46 037 939</u></b>	<b><u>44 877 795</u></b>



# BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	2 318 056	2 318 056	
Upplåtelseavgifter	8 972 148	8 972 148	
Fond för yttre underhåll	10 967 299	10 734 756	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>22 257 503</u>	<u>22 024 960</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	18 547 312	16 850 362	
Årets resultat	1 254 970	1 929 493	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>19 802 281</u>	<u>18 779 855</u>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<u>42 059 785</u>	<u>40 804 815</u>	
<strong>Skulder</strong>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemnarnas inre fond	Not 17	1 548 836	1 899 965
Leverantörsskulder		1 332 101	1 149 377
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 509	29 931
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 484	11 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 083 224	981 858
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 978 154</u>	<u>4 072 980</u>
<strong>Summa skulder</strong>		<u>3 978 154</u>	<u>4 072 980</u>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<u>46 037 939</u>	<u>44 877 795</u>	

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 142 687	1 625 864
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 107 087	647 654
Utrangering tak	576 706	0
	<u>2 826 480</u>	<u>2 273 518</u>
Erhållen ränta	69 040	351 153
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>2 895 520</u>	<u>2 624 672</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-203 675	-941 691
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-94 826	532 853
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 597 020</u>	<u>2 215 834</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-828 487	-8 812 389
Investeringar i maskiner/inventarier	-576 391	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 404 878</u>	<u>-8 812 389</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 192 142</b>	<b>-6 596 555</b>
Likvida medel vid årets början	6 471 470	13 068 025
Likvida medel vid årets slut	7 663 612	6 471 470
	<u>1 192 142</u>	<u>-6 596 555</u>

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:	1 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 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.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Arsavgifter bostäder	6 406 878	6 114 108
Arsavgifter lokaler	1 185 437	1 150 302
Arsavgiftsbortfall lokaler	-543 839	-527 992
Arsavgift el, lokaler	244 995	0
Hysesintäkt lokaler	730 320	718 632
Hysesintäkt garage och bilplatser	539 201	519 937
Hysesintäkt övrigt	17 966	17 685
Avsatt till inre fond	0	-296 004
Övriga intäkter i verksamheten	5 958	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	32 168	21 552
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 398	21 063
Övriga fakturerade kostnader	9 613	3 741
Övriga primära intäkter och ersättningar	405 637	409 682
	<u>9 065 732</u>	<u>8 152 705</u>

I Årsavgift ingår värme, vatten, renhållning, Tv och bredband.

<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-294 306	-259 344
El	-862 645	-1 120 563
Uppvärmning	-1 563 671	-1 410 293
Vatten	-698 095	-553 330
Renhållning	-167 937	-168 665
Bevakningskostnader	-12 042	-11 620
TV, bredband, iptelefoni	-308 133	-309 377
Obligatoriska besiktnings	0	-12 869
Serviceavtal	-59 037	-62 784
Hissar serviceavtal & besiktnings	-24 270	-20 485
Förvaltningskostnader	-756 006	-767 228
Försäkringar	-141 847	-127 660
Fastighetsskatt	-331 960	-344 960
Övriga driftskostnader	-72 373	-53 607
	<u>-5 292 322</u>	<u>-5 222 787</u>

<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-101 423	0
Underhåll huskropp utvändigt	-135 034	0
	<u>-236 457</u>	<u>0</u>

<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-28 626	-20 424
Övriga förvaltningskostnader	-307 632	-284 387
Kostnader andrahandsupplåtelse	-3 224	-1 994
Kostnader överlåtelse och pant	-35 078	-23 785
Föreningsverksamhet	-5 850	-10 923
Kontorsutrustning och -material	-13 620	-6 332
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 368	-14 965
Konsulter	-23 115	0
Medlemsavgifter HSB	-73 521	-71 680
Stämman och styrelse	-19 630	-13 904
	<u>-524 664</u>	<u>-448 393</u>

<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-62 705	-54 180
Löner för anställda	-15 225	-30 318
Vicevärdarvode	-63 909	-60 716
Övriga arvoden	-10 417	-24 300
Övriga personalkostnader	-783	-1 222
Revisionsarvode	-8 000	-8 550
Sociala avgifter	-24 769	-28 721
	<u>-185 808</u>	<u>-208 007</u>

<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 022 186	-620 392
Markanläggningar	-27 262	-27 262
Installationer och inventarier	-57 639	0
	<u>-1 107 087</u>	<u>-647 654</u>

<b>Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Utrangering tak	-576 706	0
	<u>-576 706</u>	<u>0</u>

	2025-12-31	2024-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088				
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 402 065	39 402 065			
Årets utrangering tak	-909 012	0			
Årets investering byggnader	9 979 221	0			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 460 000	1 460 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	272 621	545 242			
Årets investering markanläggning	0	-272 621			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 204 895</b>	<b>41 134 686</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-13 231 501	-12 611 109			
Årets utrangering tak	332 306	0			
Årets avskrivningar byggnader	-1 022 186	-620 392			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-27 262	0			
Årets avskrivningar markanläggningar	-27 262	-27 262			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 975 905</b>	<b>-13 258 763</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 228 990</b>	<b>27 875 923</b>			
Redovisade värden byggnader	34 550 893	26 170 564			
Redovisade värden mark	1 460 000	1 460 000			
Redovisade värden markanläggningar	218 097	245 359			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Påfågeln 12, Påfågeln 13					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Färeg år</b>
Bostäder hyreshus	1969	65 000 000	19 000 000	84 000 000	90 000 000
Lokaler	1969	5 600 000	2 396 000	7 996 000	8 579 000
		<b>70 600 000</b>	<b>21 396 000</b>	<b>91 996 000</b>	<b>98 579 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning				14 360 100	14 360 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>14 360 100</b>	<b>14 360 100</b>
<b>Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Ingående anskaffningsvärden	133 522	133 522			
Årets investeringar	576 391	0			
Utgående anskaffningsvärden	709 913	133 522			
Ingående avskrivningar	-133 522	-133 522			
Årets avskrivningar	-57 639	0			
Utgående avskrivningar	-191 161	-133 522			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>518 752</b>	<b>0</b>			
Avskrivning görs gällande traktorn enligt linjär metod under tjugo år.					
<b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>					
Ingående värde pågående nyanläggningar	9 150 734	65 724			
Årets Investering	0	9 085 010			
Omklassificering till Byggnader och mark	-9 150 734	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>9 150 734</b>			

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	25 996	27 690
Övriga kortfristiga fordringar	1 237 199	1 039 000
	<u>1 263 195</u>	<u>1 066 690</u>
<b>Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetald försäkring	147 397	141 838
Förutbetald kabel-TV och bredband	76 102	75 871
Upplupna ränteintäkter	43 242	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 149	94 769
	<u>362 890</u>	<u>312 478</u>
<b>Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
	Konv.datum	
SBAB	2026-03-18	4 000 000
		<u>0</u>
		<u>4 000 000</u>
<b>Not 16 BANK</b>		
SBAB	1 454 030	4 984 596
	<u>1 454 030</u>	<u>4 984 596</u>
<b>Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>		
Ingående värde	1 899 965	1 798 156
Avsättning	0	296 004
Uttag	-351 129	-194 195
	<u>1 548 836</u>	<u>1 899 965</u>
<b>Not 18 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	7 509	29 931
	<u>7 509</u>	<u>29 931</u>
<b>Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	0	9 746
Personalens källskatt	1 864	1 569
Arbetsgivaravgifter	550	534
Övriga kortfristiga skulder	4 070	0
	<u>6 484</u>	<u>11 849</u>
<b>Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	400 596	308 556
Upplupen revision	26 500	19 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	656 128	608 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 585
	<u>1 083 224</u>	<u>981 858</u>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-09 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter:

Ganimete Pirku

Jan Lantto

Kemi Andersson

Leif Berntsson

Peter Ingerby

Thomas Rosenström

Ulla Askblom

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

Mazen Imad Albarbari  
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Påfågeln i Ronneby, org.nr.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Påfågeln i Ronneby 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 revisionssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 Påfågeln i Ronneby 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. Revisor 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mazen Imad Albarbari  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Påfågeln i Ronneby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Thomas Rosenström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:33:43



### Jan Lantto

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:33:18



### Peter Ingerby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 09:45:59



### Leif Berntsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:50:21



### Ganimete Pirku

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:05:43



### Kenni Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 06:47:17



### Ulla Askblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:54:49



### Mazen Imad Albarbari

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:08:23



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:02:53



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Påfågeln i Ronneby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mazen Imad Albarbari

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 11:09:44



### Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 12:02:34



# 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.