



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gustavsberg i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1742 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2025-01-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Biskopsängen 1 och Växjö 9:47 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Biskopsängen 1		1953
Växjö 9:47		1953
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 816
3	lokaler (hyresrätt)	184
58	p-platser	0
27	garageplatser	472
Totalt 241 objekt		10 472

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 60 st 2 rok, 54 st 3 rok, 6 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åsa Ring	Ordförande	2025-01-01	
Lotta Strid	Ledamot	2025-01-01	
Annika Johannesson	Ledamot	2025-01-01	2025-09-14
Kerstin Holmer	Ledamot	2025-01-01	
Matteo Blomqvist Rydén	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Oscar Petersson	Ledamot	2025-01-01	
Adam Uleskog	Ledamot	2025-01-01	
Anna Andersson	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Ring, Anna Andersson, Adam Uleskog, Oscar Petersson och Kerstin Holmer.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lotta Strid, Kerstin Holmer, Åsa Ring och Oscar Petersson.

Revisorer har varit Tomas Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Nilsson (sammankallande) och Barbro Jansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2024-03-25.

Följande åtgärder har utförts under 2025:

Motionsrum har flyttat till ett större och uppfräschat rum, delvis ny utrustning.

Enligt nuvarande underhållsplan finns åtgärder upptagna för år 2026 till ett uppskattat värde av ca 7,5 Mkr, avseende tak, hängrännor och balkongskärmar. Styrelsen gör i dagsläget bedömningen att fastighetens skick är gott och att dessa mer omfattande projekt inte behöver genomföras under 2026. Planen är att se över behovet och prioritera åtgärderna i nära framtid, varpå underhållsplanen kommer att uppdateras för att spegla korrekt tidsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1984	Byggnation av miljöhus.
1985	Tilläggsisolering.
1988-89	Nya balkonger med tak monterades.
1988-89	Omläggning av yttertak.
1994	Anläggande av 20 nya p-platser med elstolpe.
2001	Installation av bredband.
2001-02	Stambyte och badrumsrenovering.
2007	Alla tvättstugor renoverades. Nya maskiner installerades.
2010	Byte av sex entréportar i stjärnhusen samt renovering av samtliga 16 trapphus.
2014	Installation av postboxar i samtliga trapphus.
2016	Modernisering av vicevärdsexpeditionen.
2017	Anläggning av 27 p-platser.
2019	Byte av utomhusbelysning.
2019	Byte av 10 entréportar i kvarteret Biskopsängen.
2019	Underhåll av tak.
2019	Utbyte av 34 stuprör.
2019	Energideklaration.
2019	Magnetitfilter installerades i värmesystemet.
2021	Installation av värmeväxlare i en lokal/garage
2021	Ny belysning på vinden på långhusen.
2021	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2021	Gatubrunn och stenkista på yta mellan långhusen och BRF Nybygget.
2021	Byte av källardörrar samt dörrar till lokalerna.
2021-2022	Byte av föreningens fönster och balkongdörrar.
2023	Underhåll, tvätt och målning av fasader.
2023	Installation av 20 laddstolpar.
2024	Renovering av badrum och övernattningsrum på grund av vattenläcka. Nya möbler och sängar i övernattningsrummet.
2024	Häck har planterats på norrsidan av Gustavsbergsvägen 2.
2024	El har dragits till redskapsbod vid odlingslotterna som fått både in-och utvändigt beslysning.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Energioptimering

Byte av expansionskärl

Föreningen planerar följande åtgärder under 2026:

Årtal	Åtgärd
2026	Utbyte av låssystem
2026	Utbyte av maskiner i tvättstugorna
2026	Utbyte av vattenmätare

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	137	95	90	68	87
Skuldsättning, kr/kvm	1 904	1 944	2 082	1 827	1 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 031	2 074	2 121	1 862	1 272
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	210	196	185	178	176
Årsavgifter, kr/kvm	668	611	558	464	457
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	92	88	83
Totala intäkter, kr/kvm	670	612	594	518	543
Nettoomsättning, tkr	7 004	6 411	5 874	5 178	5 427
Resultat efter finansiella poster, tkr	559	174	-1 748	-670	5
Soliditet, %	30	28	28	34	41

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).

Medlemmarnas förbrukning av el ingår ej.

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

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	347 860	0	0	347 860
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	865 312	0	0	865 312
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 883 533	0	344 737	4 228 270
S:a bundet eget kapital, kr	5 096 705	0	344 737	5 441 442
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 390 358	173 947	-344 737	3 219 568
Årets resultat, kr	173 947	-173 947	558 738	558 738
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 564 305	0	214 001	3 778 306
S:a eget kapital, kr	8 661 010	0	558 738	9 219 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 391 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 263 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	3 564 305
Årets resultat, kr	558 738
Reservation till underhållsfond, kr	-391 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 263
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 778 306

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 778 306

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	7 004 328	6 410 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 946	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 012 274	6 410 983
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 159 871	-3 994 255
Underhåll enligt plan	Not 5	-46 263	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-456 732	-499 198
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-300 361	-318 183
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-825 427	-825 426
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 788 653	-5 637 061
RÖRELSERESULTAT		1 223 621	773 922
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 038	1 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 141	-596 588
Övriga finansiella poster	Not 9	-2 780	-4 820
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-664 883	-599 975
ÅRETS RESULTAT		558 738	173 947

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 227 727	28 044 964
Inventarier och installationer	Not 11	21 728	29 918
Summa materiella anläggningstillgångar		27 249 455	28 074 882
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		27 249 955	28 075 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	55
Avräkningskonto HSB		3 171 691	2 160 986
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	54 513	66 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	230 387	314 853
Summa kortfristiga fordringar		3 456 591	2 542 299
Summa omsättningstillgångar		3 456 591	2 542 299
SUMMA TILLGÅNGAR		30 706 546	30 617 681

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	347 860	347 860
Upplåtelseavgifter	865 312	865 312
Fond för yttre underhåll	4 228 270	3 883 533
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 441 442	5 096 705
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 219 568	3 390 358
Årets resultat	558 738	173 947
<i>Summa fritt eget kapital</i>	3 778 306	3 564 305
Summa eget kapital	9 219 748	8 661 010
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 158 025 000	13 577 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	8 025 000	13 577 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 913 626	6 781 126
Medlemmarnas inre fond	Not 161 752	1 752
Leverantörsskulder	380 542	491 346
Aktuell skatteskuld	Not 1723 386	21 941
Övriga kortfristiga skulder	Not 1817 487	11 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 191 125 005	1 071 428
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	13 461 798	8 379 171
Summa skulder	21 486 798	21 956 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 706 546	30 617 681

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 223 621	773 922
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	825 427	825 426
Övriga poster	0	0
	<u>2 049 048</u>	<u>1 599 348</u>
Erhållen ränta	3 038	1 433
Erlagd ränta	-650 986	-571 209
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-2 780	-4 820
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 398 320</u>	<u>1 024 752</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	96 413	-16 607
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-64 028	147 256
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 430 705	1 155 401
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-279 367
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-26 780
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-306 147
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-420 000	-465 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-420 000	-465 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 010 705	384 254
Likvida medel vid årets början	2 160 986	1 776 732
Likvida medel vid årets slut	<u>3 171 691</u>	<u>2 160 986</u>
	1 010 705	384 254

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

Kassaflödesanalys

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

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	5 890 116	5 403 732
Årsavgift vatten	399 055	325 047
Årsavgift TV/bredband	264 384	264 384
Hysesintäkt lokaler	72 876	77 916
Hysesintäkt garage och bilplatser	278 328	248 596
Hysesintäkt övrigt	29 842	16 008
Konsumtionsavgift el	20 526	11 492
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 135	20 868
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 290	38 686
Övriga fakturerade kostnader	0	550
Övriga primära intäkter och ersättningar	2 776	3 704
	7 004 328	6 410 983

I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	7 946	0
	7 946	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-156 109	-189 337
El	-210 984	-193 372
Uppvärmning	-1 624 470	-1 556 002
Vatten	-367 901	-306 185
Renhållning	-425 360	-315 184
TV, bredband, iptelefoni	-262 022	-261 983
Serviceavtal	-14 703	-1 940
Förvaltningskostnader	-721 472	-784 956
Försäkringar	-90 202	-89 209
Fastighetsskatt	-269 982	-256 180
Övriga driftskostnader	-16 667	-39 907
	-4 159 871	-3 994 255

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll målning	-46 263	0
	-46 263	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 750	-21 250
Övriga förvaltningskostnader	-265 922	-262 384
Kostnader överlåtelse och panter	-26 708	-38 999
Föreningsverksamhet	-4 942	-12 479
Kontorsutrustning och -material	-6 431	-1 109
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 934	-1 636
Konsulter	-45 900	-65 999
Förbrukningsinventarier	-8 622	-18 763
Medlemsavgifter HSB	-67 521	-65 830
Stämma och styrelse	-9 001	-10 750
	-456 732	-499 198

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

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-151 590	-128 500
Löner för anställda	0	-12 580
Vicevärdsarvode	-63 169	-90 000
Övriga arvoden	-6 000	-6 000
Revisionsarvode	-8 000	-6 000
Sociala avgifter	-71 602	-75 103
	-300 361	-318 183

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-720 632	-720 631
Markanläggningar	-96 605	-96 605
Installationer och inventarier	-8 190	-8 190
	-825 427	-825 426

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Pantbrevsändringar	-1 750	-3 750
Aviseringsavgifter	-1 030	-1 070
	-2 780	-4 820

2025-12-31

2024-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2073

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

44 796 661

44 517 294

Årets investering byggnader

0

279 367

Ingående anskaffningsvärde mark

179 000

179 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 317 975

2 317 975

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

47 293 636

47 293 636

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-17 953 676

-17 233 045

Årets avskrivningar byggnader

-720 632

-720 631

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 294 996

-1 198 391

Årets avskrivningar markanläggningar

-96 605

-96 605

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-20 065 909

-19 248 672

Utgående redovisat värde

27 227 727

28 044 964

Redovisade värden byggnader

26 122 353

26 842 985

Redovisade värden mark

179 000

179 000

Redovisade värden markanläggningar

926 374

1 022 979

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1954

88 000 000

41 400 000

129 400 000

134 400 000

Lokaler

1954

507 000

114 000

621 000

679 000

88 507 000

41 514 000

130 021 000

135 079 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

23 049 000

23 049 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

23 049 000

23 049 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

161 092

134 312

Årets investeringar

0

26 780

Utgående anskaffningsvärden

161 092

161 092

Ingående avskrivningar

-131 174

-122 984

Årets avskrivningar

-8 190

-8 190

Utgående avskrivningar

-139 364

-131 174

Utgående redovisat värde

21 728

29 918

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

2025-12-31 2024-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	44 973	58 687
Moms	9 540	7 718
	54 513	66 405

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	91 820	90 202
Förutbetald kabel-TV och bredband	65 511	65 506
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 858	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 198	159 145
	230 387	314 853

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		4,50%	2026-05-28	1 000 000	0
Swedbank Hypotek AB		2,41%	2026-05-28	3 933 626	0
SEB		4,52%	2026-07-28	1 025 000	300 000
Swedbank Hypotek AB		3,23%	2026-12-22	5 895 000	60 000
Swedbank Hypotek AB		2,81%	2027-01-25	2 427 500	0
Swedbank Hypotek AB		3,74%	2027-02-25	5 657 500	60 000
				19 938 626	420 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 025 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 60 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 11 853 626
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **11 913 626**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,29%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 680 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 838 626
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 752	1 752
	1 752	1 752

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	23 384	21 937
Slutskatteskuld föregående år	2	4
	23 386	21 941

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 202	2 250
Arbetsgivaravgifter	1 259	2 356
Övriga kortfristiga skulder	15 026	6 972
	17 487	11 578

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	108 000	85 000
Upplupna sociala avgifter	33 934	26 707
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	284 849	246 286
Upplupna räntekostnader	50 546	36 391
Upplupen revision	20 000	19 500
Upplupen fastighetsförvaltning	9 519	0
Förutbetalad intäkt el, värme, vatten	45 085	107 642
Förutbetalda årsavgifter och hyror	573 072	540 789
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 113
	1 125 005	1 071 428

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-10
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åsa Ring	Anna Andersson	Kerstin Holmer
Lotta Strid	Matteo Rydén	Oscar Petersson
Adam Uleskog		

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

Tomas Karlsson Revisor vald av föreningsstämman	Tim Sjöö BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö, org.nr. 729500-1742

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gustavsberg i Växjö 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Karlsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Åsa Ring

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:56:57



Anna Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 12:27:46



Kerstin Holmer

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:12:55



Oscar Petersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 10:20:34



Lotta Strid

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 20:12:48



Matteo Rydén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:36:29



Adam Uleskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 14:15:34



Tomas Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 13:15:57



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:46:13



Revisionsberättelse 2025

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

Tomas Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 13:13:58



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 13:45:53



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.