







Årsredovisning 2025

HSB Brf Eldaren i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eldaren i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769606-0172 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sibyllan 1		2017
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	192
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 888
1	garageplatser	1 242
Totalt 84 objekt		**7 322**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Jonsson	Ordförande	2024-05-15	
Rolf Nicklasson	HSB ledamot	2017-04-01	
Göran Korpe	Ledamot	2023-04-28	
Lars Ekman	Ledamot	2024-05-15	
Thomas Karlsson	Ledamot	2023-04-28	
Arbresha Bega	Ledamot	2025-05-12	
Madicken Grahm	Ledamot	2022-05-05	2025-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Ekman och Arbresha Bega.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Ekman, Thomas Karlsson, Mattias Jonsson och Arbresha Bega.

Revisorer har varit: Cecilia Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Susanne Engdahl (sammankallande) och Katarina Snögren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

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

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-04.

Föreningens lån är uppdelade i fem lånedelar med en löptid om fem år vardera. Alla lånedelar amorteras löpande och vid förfall sker en extra amortering i den mån det finns överlikviditet att tillgå. Strategin ger stabilitet och förutsägbarhet avseende finansieringsverksamheten.

I februari 2025 omsattes ett av föreningens lån. 1,25 Mkr extraamorterades och 16,6 Mkr bands till räntan 2,92% i fem år. Räntan blev ca 2 procentenheter högre än före omsättningen.

Under året har 2,28 Mkr amorterats. Kontinuerliga amorteringar förbättrar successivt de viktiga nyckeltalen skuldsättning per kvm och räntekänslighet.

Sedan föreningen byggdes har 15,8 Mkr amorterats. Samtidigt har avskrivningen på föreningens byggnader varit 16 Mkr.

Föreningen har fortsatt följa upp garantibesiktningen efter 5 år med efterbesiktningar. Sockelfelen på Drottninggatan och Södra Järnvägsgatan är nu åtgärdade. Genomgång av besiktningsanmärkningarna görs senast i april 2026. Inga övriga fel från garantibesiktningen kvarstår.

Med start 1/1 2025 har föreningen ett nytt förvaltningsavtal avseende fastigheten på 3 år med HSB Mellersta Götaland. Ett mer omfattande avtal som har halvårsvis uppföljning av utförande, kvalité mm.

Föreningen har hemsidan brfeldaren.se.

I slutet av året sänktes hyran för kvarterslokalen till 300 kr per tillfälle.

Föreningen genomförde en informationskväll i oktober för föreningens medlemmar med temat vad gäller vid skador eller olyckshändelser, ditt ansvar som medlem och vad täcker din egenförsäkring.

I december anordnades ett glöggmingel för medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Skydd mot fåglar har monterats på solcellsanläggningen på taken
2023	Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts med godkänt resultat.
2023	Kylaggregat har installerats i hyreslokalen med gym.
2024	Garage: byte från rullport till vikport

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

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 118 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	280	301	324	318	276
Skuldsättning, kr/kvm	10 879	11 190	11 685	11 825	12 068
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 528	13 915	14 531	14 705	15 007
Räntekänslighet, %	13	15	16	20	21
Energikostnad, kr/kvm	164	187	169	202	171
Årsavgifter, kr/kvm	1 007	957	894	737	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	87	84	71	74
Totala intäkter, kr/kvm	1 119	1 063	1 034	1 009	940
Nettoomsättning, tkr	6 802	6 453	6 077	6 137	5 712
Resultat efter finansiella poster, tkr	228	260	761	528	1
Soliditet, %	64	63	62	62	61

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.

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

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	99 827 000	0	0	99 827 000
Upplåtelseavgifter, kr	40 483 000	0	0	40 483 000
Underhållsfond, kr	3 143 068	0	445 000	3 588 068
S:a bundet eget kapital, kr	**143 453 068**	**0**	**445 000**	**143 898 068**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 783 112	260 415	-445 000	-1 967 696
Årets resultat, kr	260 415	-260 415	228 446	228 446
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 522 697**	**0**	**-216 554**	**-1 739 250**
S:a eget kapital, kr	**141 930 371**	**0**	**228 446**	**142 158 818**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 445 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-1 522 696
Årets resultat, kr	228 446
Reservation till underhållsfond, kr	-445 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 739 250**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 739 250**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Dokument-ID 09222115557571366394 Signerat MJ, TK, GK, RN, LE, AB, CJ, AC

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 801 713	6 464 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 500
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**6 801 713**	**6 476 268**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 589 295	-2 479 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 340	-266 204
Personalkostnader	Not 6	-167 344	-191 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 818 927	-1 818 927
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-4 838 906**	**-4 756 718**
RÖRELSERESULTAT		**1 962 806**	**1 719 550**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		35 142	54 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 769 502	-1 513 316
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 734 360**	**-1 459 135**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**228 446**	**260 415**
ÅRETS RESULTAT		**228 446**	**260 415**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	219 841 351	221 643 938
Inventarier och installationer	Not 9	114 380	130 720
Summa materiella anläggningstillgångar		219 955 731	221 774 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**219 956 231**	**221 775 158**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 614	11 544
Övriga fordringar	Not 11	1 437 023	940 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	289 907	215 564
Summa kortfristiga fordringar		1 736 544	1 167 137
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	128	1 296 950
Summa kassa och bank		128	1 296 950
Summa omsättningstillgångar		**3 236 672**	**3 464 087**
SUMMA TILLGÅNGAR		**223 192 903**	**225 239 245**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 310 000	140 310 000
Fond för yttre underhåll		3 588 068	3 143 068
Summa bundet eget kapital		143 898 068	143 453 068
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 967 696	-1 783 112
Årets resultat		228 446	260 415
Summa ansamlad förlust		-1 739 250	-1 522 696
Summa eget kapital		**142 158 818**	**141 930 372**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	61 425 800	63 239 800
Summa långfristiga skulder		61 425 800	63 239 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 228 000	18 690 000
Leverantörsskulder		273 963	300 394
Skatteskulder		3 629	4 030
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	22 269	20 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 080 424	1 054 558
Summa kortfristiga skulder		19 608 285	20 069 074
Summa skulder		**81 034 085**	**83 308 874**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**223 192 903**	**225 239 245**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 962 806	1 719 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 818 927	1 818 927
	3 781 733	3 538 477
Erhållen ränta	36 700	47 141
Erlagd ränta	-1 732 852	-1 445 756
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 085 582	2 139 862
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 612	63 258
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-35 439	-78 262
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 981 530**	**2 124 858**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 276 000	-3 626 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-2 276 000**	**-3 626 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-294 470**	**-1 501 142**
Likvida medel vid årets början	3 225 147	4 726 289
Likvida medel vid årets slut	2 930 677	3 225 147
	-294 470	**-1 501 142**

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

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

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
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	5 297 289	4 950 384
	Årsavgift el	231 659	289 452
	Årsavgift vatten	159 851	152 708
	Årsavgift TV/bredband	240 101	240 084
	Hyresintäkt lokaler	438 876	432 072
	Hyresintäkt garage och bilplatser	315 840	315 840
	Hyresintäkt övrigt	14 700	15 200
	Konsumtionsavgift el	52 797	10 521
	Intäkt andrahandsupplåtelse	23 473	31 834
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 212	11 414
	Övriga fakturerade kostnader	6 960	6 960
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-45	8 299
		6 801 713	**6 464 768**

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

Not 3	**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**		
	Försäkringsersättning	0	11 500
		0	**11 500**

Not 4	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-394 284	-288 343
	El	-443 178	-429 555
	Uppvärmning	-567 786	-541 925
	Vatten	-187 699	-165 346
	Renhållning	-264 295	-209 832
	Bevakningskostnader	-1 938	0
	TV, bredband, iptelefoni	-242 640	-242 537
	Serviceavtal	-48 573	-92 864
	Hissar serviceavtal & besiktning	-15 915	-14 396
	Förvaltningskostnader	-292 497	-235 466
	Försäkringar	-62 903	-61 039
	Fastighetsskatt	-54 140	-56 140
	Periodiskt underhåll	0	-127 800
	Övriga driftskostnader	-13 448	-14 555
		-2 589 295	**-2 479 800**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll garage och bilplatser	0	-127 800
		0	**-127 800**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-18 908	-16 415
	Övriga förvaltningskostnader	-156 670	-170 607
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 474	-1 718
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 205	-15 182
	Föreningsverksamhet	-3 726	-4 609
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 736	-13 660
	Konsulter	-8 074	0
	Förbrukningsinventarier	-320	-615
	Medlemsavgifter HSB	-38 721	-37 750
	Stämma och styrelse	-5 505	-5 650
		-263 340	**-266 204**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-116 250	-114 600
	Vicevärdsarvode	0	-21 000
	Övriga arvoden	-4 230	-4 000
	Revisionsarvode	-7 510	-7 100
	Sociala avgifter	-39 354	-44 587
	Utbildning	0	-500
		-167 344	**-191 787**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 802 587	-1 802 587
	Markanläggningar	-16 340	0
	Installationer och inventarier	0	-16 340
		-1 818 927	**-1 818 927**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	205 656 237	205 656 237
Ingående anskaffningsvärde mark	30 189 568	30 189 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**235 845 805**	**235 845 805**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-14 201 867	-12 399 280
Årets avskrivningar byggnader	-1 802 587	-1 802 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-16 004 454**	**-14 201 867**
Utgående redovisat värde	**219 841 351**	**221 643 938**
Redovisade värden byggnader	189 651 783	191 454 370
Redovisade värden mark	30 189 568	30 189 568

Fastighetsbeteckning: Sibyllan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		121 000 000	23 200 000	144 200 000	160 000 000
Lokaler		5 000 000	414 000	5 414 000	5 614 000
		126 000 000	**23 614 000**	**149 614 000**	**165 614 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	95 463 000	95 463 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**95 463 000**	**95 463 000**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	163 400	163 400
Utgående anskaffningsvärden	163 400	163 400
Ingående avskrivningar	-32 680	-16 340
Årets avskrivningar	-16 340	-16 340
Utgående avskrivningar	-49 020	-32 680
Utgående redovisat värde	**114 380**	**130 720**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 430 550	928 197
Skattekonto	6 473	11 832
	1 437 023	**940 029**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	63 723	62 903
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	28 581	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 220	20 220
Upplupen intäkt el, värme, vatten	53 347	70 948
Upplupna ränteintäkter	5 482	7 040
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 554	54 453
	289 907	**215 564**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-01-21	900 000	300 000
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-18	600 000	0
Placering HSB 12 mån			0	700 000
			1 500 000	**1 000 000**

Not 14 KASSA OCH BANK

Swedbank	128	1 296 950
	128	**1 296 950**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,74%	2026-01-30	17 364 000	216 000
Stadshypotek AB	1,24%	2027-01-30	17 364 000	216 000
Stadshypotek AB	2,92%	2030-01-30	16 414 000	216 000
Swedbank Hypotek AB	3,46%	2028-01-25	12 893 800	216 000
Swedbank Hypotek AB	3,36%	2029-01-25	15 618 000	216 000
			79 653 800	**1 080 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**61 425 800**
Nästa års amortering av långfristig skuld	864 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 364 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**18 228 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	74 253 800
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	18 258	10 412
Övriga kortfristiga skulder	4 011	9 679
	22 269	**20 091**

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden	92 590	108 600
Upplupna sociala avgifter	29 092	33 053
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	141 482	132 428
Upplupna räntekostnader	267 148	230 498
Upplupen revision	18 500	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	528 146	535 146
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 466	833
	1 080 424	**1 054 558**

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

Mattias Jonsson

Göran Korpe

Lars Ekman

Arbresha Bega

Rolf Nicklasson

Thomas Karlsson

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

Cecilia Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eldaren i Växjö, org.nr. 769606-0172

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eldaren 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.
- 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 Eldaren 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Cecilia Johansson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mattias Jonsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 08:08:56

Thomas Karlsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 06:05:02

Göran Korpe
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:24:21

Rolf Nicklasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 10:21:21

Lars Ekman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 09:09:45

Arbresha Bega
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 18:12:01

Cecilia Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 14:44:16

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:09:26

Revisionsberättelse 2025

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

Cecilia Johansson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 14:42:06

Afrodita Cristea
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:07:53

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.