







Årsredovisning 2025

HSB Brf Stinsen i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Stinsen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769629-7543 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sibyllan 2		2018
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
76	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 596
36	garageplatser, samt förvärvat 2 platser i HSB BRF Eldaren	890
Totalt 112 objekt		**6 486**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 1 st 1 rok, 39 st 2 rok, 19 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Dokument-ID 09222115557571745524 Signerat KL, TW, DSN, ABS, BA, PG, SA, LA, CF

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Krister Lundquist	Ordförande	2025-01-01	
Aina Birgitta Samuelsson	Ledamot	2025-01-01	
Bertil Axelsson	Ledamot	2025-07-04	
Tomas Wihlborg	Ledamot	2025-01-01	
Mats Sundblad	Ledamot	2025-01-01	2025-07-04
Patrik Gustavsson	Ledamot	2025-01-01	
Dean Sparrewath Nielsen	HSB ledamot	2025-01-01	
Samuel Anderzon	Ledamot	2025-07-04	
Anette Yngvesson	Suppleant	2025-07-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Samuelsson, Tomas Wihlborg, Patrik Gustavsson samt suppleant Anette Eriksson Yngvesson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Axelsson, Krister Lundquist, Tomas Wihlborg och Patrik Gustavsson.

Revisorer har varit: Lars-Olof Arvidsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ola Isaksson (sammankallande), Kerstin Margareta Salkeld, Yvonne Andersson och Johanna Karlsson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-19.

Under året inköptes en hjärtstartare och det genomfördes en HLR-utbildning för föreningens medlemmar den 29/9.
Under året ändrades entrédörrarna så att de kan öppnas med nyckel om strömmen skulle gå.

Glöggmingel genomfördes den 2/12 i gemensamhetslokalen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Rengöring av dagvattenbrunnar utförs enligt gällande underhållsplan årligen
2025	OVK besiktning genomfördes under hösten utan några anmärkningar

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

Åtgärder utförs enligt föreningens underhållsplan.

Årtal	Åtgärd
2028	OVK besiktning

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	248	257	207	189	213
Skuldsättning, kr/kvm	12 006	12 296	12 432	12 634	12 770
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 915	14 252	14 409	14 643	14 801
Räntekänslighet, %	13	15	16	20	21
Energikostnad, kr/kvm	152	149	129	159	131
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	962	891	722	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	91	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	949	878	975	896	860
Nettoomsättning, tkr	6 154	5 694	5 281	5 013	4 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	17	-158	-434	-289
Soliditet, %	64	63	63	63	63

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 248 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 7% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust INTE PÅVERKAR föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	100 733 000	0	0	100 733 000
Upplåtelseavgifter, kr	40 867 000	0	0	40 867 000
Underhållsfond, kr	3 335 648	0	496 000	3 831 648
S:a bundet eget kapital, kr	**144 935 648**	**0**	**496 000**	**145 431 648**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 420 879	16 557	-496 000	-5 900 323
Årets resultat, kr	16 557	-16 557	-41 601	-41 601
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-5 404 322**	**0**	**-537 601**	**-5 941 924**
S:a eget kapital, kr	**139 531 326**	**0**	**-41 601**	**139 489 724**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 496 000 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	-5 404 323
Årets resultat, kr	-41 601
Reservation till underhållsfond, kr	-496 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-5 941 924**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-5 941 924**

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	6 153 523	5 694 499
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**6 153 523**	**5 694 499**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 934 180	-1 929 531
Övriga externa kostnader	Not 4	-390 842	-359 370
Personalkostnader	Not 5	-123 803	-89 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 652 442	-1 652 442
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-4 101 268**	**-4 031 023**
RÖRELSERESULTAT		**2 052 255**	**1 663 476**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 158	42 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 138 014	-1 689 007
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-2 093 855**	**-1 646 919**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-41 601**	**16 557**
ÅRETS RESULTAT		**-41 601**	**16 557**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	215 073 464	216 725 906
Summa materiella anläggningstillgångar		215 073 464	216 725 906
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**215 073 964**	**216 726 406**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	1 123 998	3 006 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	296 003	182 287
Summa kortfristiga fordringar		1 420 001	3 188 451
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	500 000
Kassa och bank	Not 12	234 877	228 051
Summa kassa och bank		234 877	228 051
Summa omsättningstillgångar		**3 654 877**	**3 916 501**
SUMMA TILLGÅNGAR		**218 728 841**	**220 642 907**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 600 000	141 600 000
Fond för yttre underhåll		3 831 648	3 335 648
Summa bundet eget kapital		145 431 648	144 935 648
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 900 323	-5 420 879
Årets resultat		-41 601	16 557
Summa ansamlad förlust		-5 941 923	-5 404 323
Summa eget kapital		**139 489 725**	**139 531 325**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	76 984 882	52 878 793
Summa långfristiga skulder		76 984 882	52 878 793
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	883 308	26 872 705
Leverantörsskulder		339 660	353 246
Skatteskulder		4	2 790
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 518	10 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 013 745	993 731
Summa kortfristiga skulder		2 254 235	28 232 789
Summa skulder		**79 239 117**	**81 111 582**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**218 728 841**	**220 642 907**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 052 255	1 663 476
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 652 442	1 652 442
	3 704 697	3 315 918
Erhållen ränta	28 418	49 078
Erlagd ränta	-2 106 792	-1 692 242
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 626 323	1 672 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 991	3 002
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-20 379	75 864
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 507 953**	**1 751 620**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 883 308	-883 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 883 308**	**-883 308**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-375 355**	**868 312**
Likvida medel vid årets början	3 734 200	2 865 889
Likvida medel vid årets slut	3 358 845	3 734 200
	-375 355	**868 312**

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	5 279 736	4 843 812
	Årsavgift el	174 939	165 249
	Årsavgift vatten	147 566	131 368
	Årsavgift TV/bredband	245 328	245 328
	Hyresintäkt garage och bilplatser	262 080	262 080
	Hyresintäkt övrigt	8 400	15 200
	Konsumtionsavgift el	0	1
	Intäkt andrahandsupplåtelse	22 540	16 267
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 936	13 755
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	1 439
		6 153 523	**5 694 499**

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

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-100 798	-74 474
	El	-402 686	-418 022
	Uppvärmning	-402 809	-391 889
	Vatten	-177 137	-153 366
	Renhållning	-186 851	-164 066
	TV, bredband, iptelefoni	-228 770	-234 060
	Serviceavtal	-100 041	-50 000
	Hissar serviceavtal & besiktning	-23 015	-21 662
	Förvaltningskostnader	-215 950	-298 895
	Försäkringar	-56 439	-54 835
	Fastighetsskatt	-18 010	-38 710
	Periodiskt underhåll	0	-5 438
	Övriga driftskostnader	-21 675	-24 114
		-1 934 180	**-1 929 531**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll garage och bilplatser	0	-5 438
		0	**-5 438**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 475	-15 050
	Övriga förvaltningskostnader	-287 349	-276 060
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 469	-859
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 895	-13 750
	Föreningsverksamhet	-2 053	-3 541
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 946	-2 023
	Förbrukningsinventarier	-19 375	0
	Medlemsavgifter HSB	-36 721	-35 800
	Stämma och styrelse	-9 560	-12 288
		-390 842	**-359 370**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-82 090	-66 520
	Övriga arvoden	-6 000	-4 800
	Revisionsarvode	-3 400	-2 400
	Sociala avgifter	-22 938	-15 960
	Utbildning	-9 375	0
		-123 803	**-89 680**
Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 652 442	-1 652 442
		-1 652 442	**-1 652 442**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 293 000	198 293 000
Ingående anskaffningsvärde mark	30 000 000	30 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**228 293 000**	**228 293 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-11 567 094	-9 914 652
Årets avskrivningar byggnader	-1 652 442	-1 652 442
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-13 219 536**	**-11 567 094**
Utgående redovisat värde	**215 073 464**	**216 725 906**
Redovisade värden byggnader	185 073 464	186 725 906
Redovisade värden mark	30 000 000	30 000 000

Fastighetsbeteckning: Sibyllan 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	117 000 000	22 200 000	139 200 000	153 000 000
Lokaler	2018	1 801 000		1 801 000	3 871 000
		118 801 000	**22 200 000**	**141 001 000**	**156 871 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	86 693 000	86 693 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**86 693 000**	**86 693 000**

Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 123 969	3 006 150
Skattekonto	29	14
	1 123 998	**3 006 164**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	57 162	56 439
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	27 902	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	18 945	18 971
Upplupen intäkt el, värme, vatten	34 352	51 582
Upplupna ränteintäkter	15 740	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 902	55 295
	296 003	**182 287**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-18	500 000	0
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-10	700 000	
Placering HSB 6 mån	2,20%	2026-04-10	300 000	
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-01-10	500 000	500 000
			2 000 000	**500 000**

Not 12 KASSA OCH BANK

Swedbank	234 877	228 051
	234 877	**228 051**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,53%	2027-01-25	26 189 397	294 436
Swedbank Hypotek AB	2,10%	2029-01-25	26 689 396	294 436
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2028-01-25	24 989 397	294 436
			77 868 190	**883 308**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**76 984 882**
Nästa års amortering av långfristig skuld	883 308
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**883 308**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,79%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 533 232
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	73 451 650
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	16 385	10 317
Övriga kortfristiga skulder	1 133	0
	17 518	**10 317**

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden	68 050	44 500
Upplupna sociala avgifter	21 381	13 982
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	115 929	105 352
Upplupna räntekostnader	323 780	292 558
Upplupen revision	14 900	13 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	468 599	522 508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 106	1 031
	1 013 745	**993 731**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-05
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Krister Lundquist

Bertil Axelsson

Dean Sparrewath Nielsen

Aina Birgitta Samuelsson

Patrik Gustavsson

Samuel Anderzon

Tomas Wihlborg

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

Lars-Olof Arvidsson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Stinsen i Växjö, org.nr. 769629-7543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stinsen 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 Stinsen 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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Olof Arvidsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Krister Lundquist
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:30:59

Tomas Wihlborg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 20:44:26

Dean Sparrewath Nielsen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:07:15

Aina Birgitta Samuelsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 22:21:09

Bertil Axelsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 13:20:30

Patrik Gustavsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 19:51:48

Samuel Anderzon
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 12:01:31

Lars-Olof Arvidsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:52:05

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:22:47

Revisionsberättelse 2025

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

Lars-Olof Arvidsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:53:05

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:22:26

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.