







# Årsredovisning 2025

## HSB Brf Arkaden i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Arkaden i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769635-7255 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-03.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---|---|---|
| Pelarsalen 2 | | 2020 |
| **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. 2026-05-31.

| Antal | Benämning | Total yta $m^2$ |
|---|---|---|
| 59 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 466 |
| 40 | p-platser | 0 |
| **Totalt 99 objekt** | | **4 466** |

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

#### Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---|---|---|---|
| Gunnar Roger Ekholm | Ordförande | 2022-06-13 | |
| Roger Simonsson | Ledamot | 2021-07-02 | |
| Nina Videla | HSB Ledamot | 2020-01-01 | 2025-06-18 |
| Matteo Rydén | HSB Ledamot | 2025-06-18 | |
| Darmin Zdenac | Ledamot | 2022-06-13 | |
| Joakim Wallin | Ledamot | 2022-06-13 | |
| Elsi Birgitta Karlsson | Suppleant | 2024-05-23 | |
| Åsa Ortvall | Suppleant | 2024-05-23 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joakim Wallin och Roger Simonsson samt suppleanter Elsi Birgitta Karlsson och Åsa Ortvall.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Roger Ekholm och Joakim Wallin.

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

Valberedning har varit: Lennart Persson (sammankallande) och Jerry Morgan Sture Rydström valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +8% 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 2023-01-31.
Femårsgarantibesiktning har genomförts den 2025-05-26 av BL Småland / Mikael Gustavsson.

Styrelsen har för avsikt att göra extra amortering på 500 tkr  i samband med låneomsättning dec 2026

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

| Årtal | Åtgärd |
|---|---|
| 2022 | Installation av laddstolpar (10 platser) |
| 2022 | Utemiljön har kompletterats med buskar kring marklägenheterna |
| 2022 | Mörkläggningsgardiner är uppsatta i uthyrningslägenheten |
| 2022 | Problemen med fåglar som river ur skräp ur papperskorgen, har stoppats av en ny papperskorg med tättslutande lock |
| 2022 | 2-årsbesiktning är genomförd, och åtgärder pågår.  Beräknas vara klart feb-23. |
| 2023 | Ytterdörrar ändrade lås : Lägenhetsnyckel går nu att använda |
| 2025 | 5-års besiktning genomförd . klart sep-25 |
| 2025 | Plantering utanför 7B omgjord med kantsten och nytt innehåll |
| 2025 | Utbyggnad av laddplatser 8 st ( tot 18 st ) |

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

## Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

## Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sparande, kr/kvm | 299 | 313 | 363 | 308 | 343 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 11 485 | 11 671 | 12 059 | 12 603 | 12 788 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 11 485 | 11 671 | 12 059 | 12 603 | 12 788 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 13 | 15 | 18 | 18 |
| Energikostnad, kr/kvm | 163 | 146 | 137 | 164 | 132 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 952 | 885 | 827 | 696 | 696 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 95 | 94 | 92 | 83 | 86 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 006 | 939 | 903 | 837 | 811 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 494 | 4 193 | 3 919 | 3 740 | 3 619 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 16 | 71 | 412 | -2 | 266 |
| Soliditet, % | 68 | 68 | 67 | 66 | 66 |

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 | 96 000 000 | 0 | 0 | 96 000 000 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 15 845 000 | 0 | 0 | 15 845 000 |
| Underhållsfond, kr | 2 509 110 | 0 | 541 256 | 3 050 366 |
| **S:a bundet eget kapital, kr** | **114 354 110** | **0** | **541 256** | **114 895 366** |
| | | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -2 024 590 | 70 678 | -541 256 | -2 495 167 |
| Årets resultat, kr | 70 678 | -70 678 | 15 747 | 15 747 |
| **S:a ansamlad vinst/förlust, kr** | **-1 953 912** | **0** | **-525 509** | **-2 479 420** |
| **S:a eget kapital, kr** | **112 400 198** | **0** | **15 747** | **112 415 946** |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 555 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 744 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 | -1 953 911 |
| Årets resultat, kr | 15 747 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -555 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 13 744 |
| **Summa till föreningsstämmans förfogande, kr** | **-2 479 420** |

| **Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:** | |
|---|---|
| **Balanseras i ny räkning, kr** | **-2 479 420** |

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

# RESULTATRÄKNING

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 494 847 | 4 193 489 |
| **SUMMA RÖRELSEINTÄKTER** | | **4 494 847** | **4 193 489** |
| | | | |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -1 521 689 | -1 462 127 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -306 331 | -301 369 |
| Personalkostnader | Not 5 | -135 183 | -115 631 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -1 306 136 | -1 292 027 |
| **SUMMA RÖRELSEKOSTNADER** | | **-3 269 339** | **-3 171 154** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 225 508** | **1 022 335** |
| | | | |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 1 876 | 7 518 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 211 637 | -959 175 |
| **SUMMA FINANSIELLA POSTER** | | **-1 209 761** | **-951 657** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **15 747** | **70 678** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **15 747** | **70 678** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 163 009 050 | 164 244 640 |
| ***Summa materiella anläggningstillgångar*** | | 163 009 050 | 164 244 640 |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | 500 | 500 |
| ***Summa finansiella anläggningstillgångar*** | | 500 | 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **163 009 550** | **164 245 140** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 93 | 43 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 848 407 | 845 489 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 193 722 | 119 100 |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | 1 042 222 | 964 632 |
| ***Kortfristiga placeringar*** | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 11 | 500 000 | 0 |
| ***Summa kortfristiga placeringar*** | | 500 000 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 542 222** | **964 632** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **164 551 772** | **165 209 772** |

# BALANSRÄKNING

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 111 845 000 | 111 845 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 050 366 | 2 509 110 |
| ***Summa bundet eget kapital*** | | 114 895 366 | 114 354 110 |
| ***Ansamlad förlust*** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 495 167 | -2 024 590 |
| Årets resultat | | 15 747 | 70 678 |
| ***Summa ansamlad förlust*** | | -2 479 420 | -1 953 911 |
| **Summa eget kapital** | | **112 415 945** | **112 400 198** |
| **Skulder** | | | |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 31 076 710 | 51 292 710 |
| ***Summa långfristiga skulder*** | | 31 076 710 | 51 292 710 |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 20 216 000 | 832 000 |
| Leverantörsskulder | | 257 586 | 160 825 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 19 148 | 2 578 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 566 383 | 521 461 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | 21 059 117 | 1 516 864 |
| **Summa skulder** | | **52 135 827** | **52 809 574** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **164 551 772** | **165 209 772** |

# KASSAFLÖDESANALYS

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHET** | | |
| Rörelseresultat | 1 225 508 | 1 022 335 |
| ***Justering för poster som inte ingår i kassaflödet*** | | |
| Avskrivningar | 1 306 136 | 1 292 027 |
| | 2 531 644 | 2 314 362 |
| Erhållen ränta | 1 020 | 7 518 |
| Erlagd ränta | -1 211 637 | -963 189 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)** | 1 321 028 | 1 358 691 |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -89 819 | 50 285 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 158 253 | 13 660 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** | **1 389 462** | **1 422 636** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHET** | | |
| Investeringar i markanläggningar | -70 546 | 0 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** | **-70 546** | **0** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHET** | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -832 000 | -1 729 480 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** | **-832 000** | **-1 729 480** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **486 916** | **-306 844** |
| **Likvida medel vid årets början** | 843 433 | 1 150 277 |
| **Likvida medel vid årets slut** | 1 330 348 | 843 433 |
| | **486 916** | **-306 844** |

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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Not 2** | **NETTOOMSÄTTNING** | | |
| | Årsavgifter bostäder | 3 859 848 | 3 557 412 |
| | Årsavgift el | 133 905 | 132 692 |
| | Årsavgift vatten | 116 459 | 121 682 |
| | Årsavgift TV/bredband | 140 892 | 140 892 |
| | Hyresintäkt garage och bilplatser | 190 900 | 187 800 |
| | Hyresintäkt övrigt | 26 400 | 24 710 |
| | Konsumtionsavgift el | 12 641 | 9 043 |
| | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 9 996 | 18 053 |
| | Övriga primära intäkter och ersättningar | 3 806 | 1 205 |
| | | **4 494 847** | **4 193 489** |

**I Årsavgift ingår värme, kabel TV och bredband. El och vatten debiteras efter förbrukning.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Not 3** | **DRIFTSKOSTNADER** | | |
| | Reparationer | -52 409 | -17 465 |
| | El | -317 449 | -262 562 |
| | Uppvärmning | -264 023 | -260 240 |
| | Vatten | -147 886 | -127 631 |
| | Renhållning | -195 998 | -171 117 |
| | TV, bredband, iptelefoni | -140 880 | -140 991 |
| | Obligatoriska besiktningar | 0 | -21 956 |
| | Serviceavtal | -3 400 | -3 563 |
| | Hissar serviceavtal & besiktning | -25 873 | -27 637 |
| | Förvaltningskostnader | -213 400 | -254 120 |
| | Försäkringar | -104 060 | -99 631 |
| | Periodiskt underhåll | -13 744 | -35 752 |
| | Övriga driftskostnader | -42 568 | -39 462 |
| | | **-1 521 689** | **-1 462 127** |
| | **Specifikation till periodiskt underhåll** | | |
| | Underhåll huskropp utvändigt | 0 | -35 752 |
| | Underhåll mark och utemiljö | -13 744 | 0 |
| | | **-13 744** | **-35 752** |
| **Not 4** | **ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER** | | |
| | Externt revisionsarvode | -14 430 | -15 375 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -227 071 | -214 463 |
| | Kostnader överlåtelse och panter | -9 955 | -17 804 |
| | Föreningsverksamhet | 0 | -2 962 |
| | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -2 917 | -3 095 |
| | Förbrukningsinventarier | -3 200 | 0 |
| | Medlemsavgifter HSB | -29 921 | -29 170 |
| | Stämma och styrelse | -18 837 | -18 500 |
| | | **-306 331** | **-301 369** |
| **Not 5** | **PERSONALKOSTNADER** | | |
| | Medelantal anställda | | |
| | Arvode till styrelsen | -107 450 | -89 200 |
| | Övriga arvoden | -3 300 | -4 950 |
| | Revisionsarvode | -3 500 | -3 600 |
| | Sociala avgifter | -20 933 | -17 881 |
| | | **-135 183** | **-115 631** |
| **Not 6** | **AVSKRIVNINGAR** | | |
| | Byggnader | -1 267 793 | -1 267 793 |
| | Markanläggningar | -38 343 | -24 234 |
| | | **-1 306 136** | **-1 292 027** |

## Not 7 BYGGNADER OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 151 595 000 | 151 595 000 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 18 400 000 | 18 400 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 191 716 | 121 170 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **170 186 716** | **170 116 170** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -5 798 828 | -4 531 035 |
| Årets avskrivningar byggnader | -1 267 793 | -1 267 793 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -72 702 | -48 468 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -38 343 | -24 234 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-7 177 666** | **-5 871 530** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **163 009 050** | **164 244 640** |
| | | |
| Redovisade värden byggnader | 144 528 379 | 145 796 172 |
| Redovisade värden mark | 18 400 000 | 18 400 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 80 671 | 48 468 |

**Fastighetsbeteckning:** Pelarsalen 2

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|---|---|---|---|---|---|
| Bostäder hyreshus | 2020 | 96 000 000 | 16 600 000 | 112 600 000 | 105 600 000 |
| | | **96 000 000** | **16 600 000** | **112 600 000** | **105 600 000** |

| Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 58 150 000 | 58 150 000 |
| varav i eget förvar | 0 | 0 |
| **Summa ställda säkerheter** | **58 150 000** | **58 150 000** |

## Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|---|---|---|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | **500** | **500** |

## Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

| | | |
|---|---|---|
| Avräkning HSB | 830 348 | 843 433 |
| Skattekonto | 424 | 2 056 |
| Övriga fordringar | 17 635 | 0 |
| | **848 407** | **845 489** |

## Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---|---|
| Förutbetald försäkring | 43 806 | 42 731 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 35 220 | 35 220 |
| Upplupna ränteintäkter | 856 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 113 840 | 41 149 |
| | **193 722** | **119 100** |

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|

## Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---|---|---|---|---|
| Placering HSB 12 mån | 2,20% | 2026-12-03 | 500 000 | 0 |
| | | | **500 000** | **0** |

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 1,24% | 2026-12-30 | 19 384 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 3,04% | 2027-12-30 | 17 784 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 2,94% | 2028-12-30 | 14 124 710 | 832 000 |
| | | | **51 292 710** | **832 000** |

| | |
|---|---|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | **31 076 710** |
| | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 832 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 19 384 000 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | **20 216 000** |
| | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,33% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 3 328 000 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 47 132 710 |
| | |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | Nej |

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|---|---|---|
| Mervärdeskatt | 0 | 1 650 |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 148 | 928 |
| | **19 148** | **2 578** |

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner och arvoden | 64 950 | 57 800 |
| Upplupna sociala avgifter | 20 407 | 18 161 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 81 303 | 72 762 |
| Upplupen revision | 14 580 | 13 650 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 385 143 | 358 867 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 221 |
| | **566 383** | **521 461** |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-26
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gunnar Roger Ekholm

Darmin Zdenac

Joakim Wallin

Matteo Rydén

Roger Simonsson

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

Ove Petersson
Revisor vald av föreningsstämman

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Arkaden i Växjö, org.nr. 769635-7255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Ove Petersson
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

**Gunnar Roger Ekholm**
Ordförande
*E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:41:06*

**Roger Simonsson**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 11:01:00*

**Joakim Wallin**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:13:35*

**Darmin Zdenac**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:52:55*

**Matteo Rydén**
Ledamot
*E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:53:13*

**Ove Petersson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:47:40*

**Tim Sjöö**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:06:48*

## Revisionsberättelse 2025

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

**Ove Petersson**
Revisor
*E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 15:51:26*

**Tim Sjöö**
Bolagsrevisor
*E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 14:05:38*

# 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.