



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Djäknen 3 i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769635-2702 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 2020-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Djäknen 3 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Djäknen 3	2018-01-29	1870 och 1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	197
3	lokaler (hyresrätt)	243
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 949
8	p-platser	0
Totalt 38 objekt		2 389

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 5 st 2 rok, 9 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Eliasson	Ordförande	2025-01-01	
Anders Olof Bergkuist	Ledamot	2025-01-01	2025-06-18
Katarina Foss	Ledamot	2025-01-01	
Petra Paine-Hall	Ledamot	2025-01-01	
Lized Rodriguez	Ledamot	2025-06-18	
Leo Samwel	Ledamot utsedd av HSB	2025-01-01	
Robin Sandström	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Eliasson, Robin Sandström, Katarina Foss, Petra Paine-Hall och Lized Rodriguez.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Olof Bergkuist (avgått 2025), Anders Eliasson, Katarina Foss, Lized Rodriguez och Robin Sandström.

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

Valberedningen har varit Filip Jörgensson (ordförande) och Andreas Håkansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar inklusive 6 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-21. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar inklusive 8 fullmakter.
Den Extra Föreningsstämman hölls efter en motion om att återinföra portkod istället för tag och FS-cylinder i ytterdörrar. Motionen avslogs efter omröstning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Takbyte Skolgatan 1
2021	Kodlås till ytterdörrar
2021	OVK
2022	Relining av stammar Storgatan 2 och Skolgatan 1 C
2022	Byte av ventilation i källarlokal Storgatan 2
2024	Värmekabel i takavvattning Skolgatan 1A och 1B
2024	Tvättmaskiner
2024	Belysning i källarplan Skolgatan
2024	Åtgärder i skyddsrum
2025	Komplettering av tag-läsare till ytterdörrar i källarplan
2025	Ommålning trapphus i entréplan Storgatan 2

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

Årtal	Åtgärd
2026	Balkongrenovering Storgatan 2.
2026	Fastighetsnära insamling.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	141	193	189	182
Skuldsättning, kr/kvm	11 538	11 615	11 700	11 717	11 753
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 845	12 931	13 020	13 104	13 144
Räntekänslighet, %	13	15	16	19	20
Energikostnad, kr/kvm	181	171	148	141	135
Årsavgifter, kr/kvm	967	887	792	704	670
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	82	85	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	955	975	837	742	702
Nettoomsättning, tkr	2 282	2 206	1 981	1 782	1 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-58	-132	68	-809	-340
Soliditet, %	54	53	54	53	54

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Medlemmarnas förbrukning av el är ej inkluderat i årsavgifter.

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 räntekostnader de senaste åren.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 448 394 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2026-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 465 850	0	0	33 465 850
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	260 201	0	0	260 201
Underhållsfond, kr	386 903	0	287 000	673 903
S:a bundet eget kapital, kr	34 112 954	0	287 000	34 399 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 449 225	-132 282	-287 000	-1 868 506
Årets resultat, kr	-132 282	132 282	-57 788	-57 788
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 581 507	0	-344 788	-1 926 294
S:a eget kapital, kr	32 531 447	0	-57 788	32 473 660

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 287 000 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	-1 581 506
Årets resultat, kr	-57 788
Reservation till underhållsfond, kr	-287 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 926 294

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 926 294

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	2 282 124	2 205 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	123 537
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 282 124	2 329 443
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-826 914	-1 037 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 683	-156 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-411 988	-405 752
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 454 585	-1 599 934
RÖRELSERESULTAT		827 539	729 509
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 259	32 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-906 586	-894 158
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-885 327	-861 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-57 788	-132 282
ÅRETS RESULTAT		-57 788	-132 282



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	58 139 691	58 458 135
Pågående nyanläggningar	Not 8	12 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 152 191	58 458 135
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		58 152 691	58 458 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 177	85 922
Övriga fordringar	Not 10	1 239 885	1 066 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 660	205 887
Summa kortfristiga fordringar		1 353 722	1 357 877
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 019 145
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 019 145
Kassa och bank	Not 13	0	109
Summa kassa och bank		0	109
Summa omsättningstillgångar		2 353 722	2 377 131
SUMMA TILLGÅNGAR		60 506 413	60 835 766

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	33 465 850	33 465 850
Uppskrivningsfond	260 201	260 201
Fond för yttre underhåll	673 903	386 903
Summa bundet eget kapital	34 399 954	34 112 954

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 868 506	-1 449 225
Årets resultat	-57 788	-132 282
Summa ansamlad förlust	-1 926 295	-1 581 506

Summa eget kapital

32 473 659 **32 531 447**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 670 851	17 418 988
Summa långfristiga skulder		18 670 851	17 418 988

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 893 542	10 330 083
Leverantörsskulder		152 216	158 059
Skatteskulder		4 893	5 414
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	8 570	12 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	302 682	379 635
Summa kortfristiga skulder		9 361 903	10 885 331

Summa skulder

28 032 754 **28 304 319**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 506 413 **60 835 766**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	827 539	729 509
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	411 988	405 752
Övriga poster	0	0
	<u>1 239 527</u>	<u>1 135 261</u>
Erhållen ränta	25 534	19 412
Erlagd ränta	-858 446	-894 158
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>406 615</u>	<u>260 514</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	176 806	-190 997
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-135 027	202 490
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>448 394</u>	<u>272 007</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-106 044	-126 510
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-106 044</u>	<u>-126 510</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-184 678	-190 828
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-184 678</u>	<u>-190 828</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	157 672	-45 331
Likvida medel vid årets början	2 079 531	2 124 862
Likvida medel vid årets slut	<u>2 237 203</u>	<u>2 079 531</u>
	157 672	-45 331

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.

Kassaflödesanalys

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

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

Årsavgifter bostäder	1 949 700	1 687 724
Årsavgifter lokaler	124 956	215 668
Hysesintäkt lokaler	131 028	216 144
Hysesintäkt garage och bilplatser	69 888	69 888
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	6 018
Övriga fakturerade kostnader	6 552	10 284
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	180
	2 282 124	2 205 906

I Årsavgift ingår värme och vatten.**Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Försäkringsersättning	0	123 537
	0	123 537

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-56 106	-264 227
El	-56 925	-51 385
Uppvärmning	-275 542	-274 960
Vatten	-98 950	-82 346
Renhållning	-88 960	-53 760
Serviceavtal	-3 648	-3 650
Hissar serviceavtal & besiktning	-12 198	-9 655
Förvaltningskostnader	-115 333	-107 757
Försäkringar	-47 876	-46 559
Fastighetsskatt	-66 686	-68 900
Periodiskt underhåll	0	-62 882
Övriga driftskostnader	-4 692	-11 170
	-826 914	-1 037 252

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll tvättstuga	0	-34 326
Underhåll installationer	0	-28 556
	0	-62 882

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 027	-14 498
Övriga förvaltningskostnader	-125 004	-112 537
Kostnader överlåtelse och panter	0	-6 016
Föreningsverksamhet	-379	-815
Konsulter	-3 435	0
Medlemsavgifter HSB	-17 521	-16 690
Stämma och styrelse	-6 600	-6 375
Kundförluster m m	-48 717	0
	-215 683	-156 931

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-411 988	-405 752
	-411 988	-405 752

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

47 196 489

47 069 979

Årets investering byggnader

93 544

126 510

Ingående anskaffningsvärde mark

14 033 914

14 033 914

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**61 323 947****61 230 403****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 772 268

-2 366 516

Årets avskrivningar byggnader

-411 988

-405 752

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 184 256****-2 772 268****Utgående redovisat värde****58 139 691****58 458 135**

Redovisade värden byggnader

44 105 777

44 424 221

Redovisade värden mark

14 033 914

14 033 914

Fastighetsbeteckning: Djäknén 3**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

2005

16 600 000

4 720 000

21 320 000

23 200 000

Bostäder hyreshus

1965

8 600 000

3 203 000

11 803 000

11 204 000

Lokaler

2005

296 000

0

296 000

250 000

Lokaler

1965

1 560 000

675 000

2 235 000

2 728 000

27 056 000**8 598 000****35 654 000****37 382 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

31 852 000

31 852 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**31 852 000****31 852 000****Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

12 500

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

12 500**0**

Pågående nyanläggningar avser Balkongombyggnad, som planeras vara klar 2026.

Utgiften beräknas till 600 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

1 237 203

1 060 277

Skattekonto

2 682

5 791

1 239 885**1 066 068**

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	52 558	51 873
Förutbetald fastighetsskötsel	23 176	0
Upplupna ränteintäkter	8 681	12 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 245	141 058
	101 660	205 887

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-02-28	1 000 000	0
SEB Placering 6 månader			0	1 019 145
			1 000 000	1 019 145

Not 13 KASSA OCH BANK

SEB	0	109
	0	109

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,80%	2026-01-14	8 758 542	62 628
SBAB	3,49%	2027-01-19	8 660 446	90 000
Swedbank Hypotek AB	2,93%	2027-03-25	1 275 073	20 000
Swedbank Hypotek AB	2,68%	2028-04-25	8 870 332	25 000
			27 564 393	197 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 670 851

Nästa års amortering av långfristig skuld 135 000

Lån som ska konverteras inom ett år 8 758 542

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 8 893 542

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,30%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 790 512

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 576 253

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	8 570	12 140
	8 570	12 140

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 749	42 288
Upplupna räntekostnader	48 140	0
Upplupen revision	14 000	13 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	192 793	169 281
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	155 066
	302 682	379 635

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-27 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Anders Eliasson	 Katarina Foss	 Leo Samwel
..... Lized Rodriguez	 Petra Paine-Hall	 Robin Sandström

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

Peter Linder Revisor vald av föreningsstämman	Valon Gashi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö, org.nr. 769635-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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, förfälskning, 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 Djäknen 3 i Växjö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Linder
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Eliasson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:13:09



Leo Samwel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 21:01:53



Katarina Foss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:10:44



Robin Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 07:08:41



Petra Paine-Hall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:45:53



Lized Rodriguez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:04:56



Peter Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:34:06



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:35:54



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Djäknen 3 i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Linder

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 16:37:52



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:35:41



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.