



Årsredovisning 2025

HSB Brf Eklövet i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Eklövet i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769613-4571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Växjö kommun:
Fastigheterna är ritade av arkitekten Tomas Broman på LBE Arkitekt i Växjö.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bassängen 2	2007-01-01	2007

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	garageplatser	297
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 476
2	p-platser	0
Totalt 38 objekt		1 773

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kurt Gustafsson	Ordförande	2008-06-03	2025-06-05
Sören Nyström	Ordförande	2025-06-05	
Sören Nyström	Ledamot	2013-06-01	
Roger Wilsborn	Ledamot	2018-06-14	
Pia Palm	Ledamot	2022-06-02	
Zaklina Ralevska	Ledamot, utsedd av HSB	2022-06-02	
Ulrika Axelsson	Ledamot	2023-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pia Palm och Roger Wilsborn och Sören Nyström som ordförande.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Wilsborn, Sören Nyström, Pia Palm och Ulrika Axelsson.

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

Valberedning har varit: Malin Karlberg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.
En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2025-08-27.

De senaste åren har översyn och uppfräschning av vårt miljöhus gjorts. I vår gemensamma utemiljö har träden och bokhäckar beskuren.

Nytt för året är att ett kärl för trädgårdsavfall har införskaffats.

Samtliga lägenheter är anslutna till Telia bredband 250Mbit/s från Telia, vilket ingår i årsavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2018	Energideklaration
2020	Spaljéer (byte till tryckimpregnerat trä)
2024	Ombyggnad av entréer, nya träpaneler
2024	Installation av nytt portkods-system
2025	OVK
2025	Underhåll av garagebyggnaderna (ommålning)

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

Årtal	Åtgärd
2026	Omläggning av plattor vid huskropparna
2026	Målning av stålpelare på balkonger
2026	Översyn och förnyelse av lekplatsen
2027	Målning av dörrar och dörrfoder på förrådsbyggnader
2028	Målning av träpaneler (förrådsbyggnader och miljöhuset)
2030	Översyn fasaderna
2030	Fasadtvätt

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	232	249	227	269	278
Skuldsättning, kr/kvm	3 937	3 977	4 423	4 475	4 527
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 729	3 977	4 423	4 475	4 527
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	56	36	39	51	48
Årsavgifter, kr/kvm	866	704	670	670	654
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	770	754	720	721	702
Nettoomsättning, tkr	1 366	1 337	1 276	1 278	1 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	-384	-322	-288	-231	-205
Soliditet, %	78	78	77	77	76

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

YTA Bostäder och lokaler = 1 773 kvm

YTA Bostäder med bostadsrätt = 1 476 kvm

**Nya beräkningssätt av nyckeltal för årsavgifter och skuldsättning*

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 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. El ingår inte i årsavgiften.

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

Föreningen har höga avskrivningskostnader som påverkar resultatet, vilket även påverkas av ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 290 822 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 199 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2,5% för 2026.

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	26 772 006	0	0	26 772 006
Underhållsfond, kr	817 682	0	-122 843	694 839
S:a bundet eget kapital, kr	27 589 688	0	-122 843	27 466 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 074 169	-321 912	122 843	-1 273 238
Årets resultat, kr	-321 912	321 912	-383 653	-383 653
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 396 081	0	-260 810	-1 656 891
S:a eget kapital, kr	26 193 607	0	-383 653	25 809 954

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 85 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 843 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	-1 396 081
Årets resultat, kr	-383 653
Reservation till underhållsfond, kr	-85 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 843
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 656 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 656 891
------------------------------------	-------------------

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	1 365 832	1 336 613
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 365 832	1 336 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-575 944	-519 837
Underhåll enligt plan	Not 4	-207 843	-175 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 170	-146 760
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 557	-42 308
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-587 647	-587 647
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 551 160	-1 472 244
RÖRELSERESULTAT		-185 328	-135 631
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 443	40 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 768	-226 910
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-198 325	-186 281
ÅRETS RESULTAT		-383 653	-321 912



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 817 791	32 399 632
Inventarier och installationer	Not 9	104 513	110 319
Summa materiella anläggningstillgångar		31 922 304	32 509 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 922 804	32 510 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		463 393	243 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 181	16 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 923	78 548
Summa kortfristiga fordringar		558 497	339 413
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	600 000
Summa omsättningstillgångar		1 158 497	939 413
SUMMA TILLGÅNGAR		33 081 301	33 449 864

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	26 772 006	26 772 006
Fond för yttre underhåll	694 839	817 682
<i>Summa bundet eget kapital</i>	27 466 845	27 589 688
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 273 238	-1 074 169
Årets resultat	-383 653	-321 912
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 656 891	-1 396 081
Summa eget kapital	25 809 954	26 193 607
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 146 908 836	1 613 372
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 908 836	1 613 372
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	70 884	5 437 650
Leverantörsskulder	110 012	50 843
Aktuell skatteskuld	Not 153 369	3 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16178 246	151 034
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	362 511	5 642 885
Summa skulder	7 271 347	7 256 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 081 301	33 449 864

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-185 328	-135 631
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	587 647	587 647
	402 319	452 016
Erhållen ränta	32 741	28 597
Erlagd ränta	-214 722	-227 242
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	220 338	253 371
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 862	-6 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	84 346	-45 649
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	290 822	201 391
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-101 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-116 125
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-217 375
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-71 302	-791 424
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-71 302	-791 424
ÅRETS KASSAFLÖDE	219 520	-807 408
Likvida medel vid årets början	843 873	1 651 281
Likvida medel vid årets slut	1 063 393	843 873
	219 520	-807 408

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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	1 278 864	1 247 688
Hysesintäkt garage och bilplatser	86 400	86 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	573	2 531
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	-6
	1 365 832	1 336 613

I Årsavgift ingår Tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-22 234	-54 760
El	-29 823	-31 789
Uppvärmning	0	0
Vatten	-69 235	-32 035
Renhållning	-55 140	-55 238
TV, bredband, iptelefoni	-52 508	-38 132
Obligatoriska besiktningar	-21 250	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 814	-4 660
Förvaltningskostnader	-250 436	-237 047
Försäkringar	-28 610	-27 848
Fastighetsskatt	-39 724	-38 328
Övriga driftskostnader	-2 170	0
	-575 944	-519 837

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll installationer	-83 643	-168 304
Underhåll huskropp utvändigt	0	-7 388
Underhåll garage och bilplatser	-124 200	0
	-207 843	-175 692

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-12 475	-12 350
Övriga förvaltningskostnader	-62 157	-57 026
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 891
Föreningsverksamhet	-2 294	-976
Kontorsutrustning och -material	-111	-777
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-433	-17 059
Medlemsavgifter HSB	-13 521	-13 180
Samfällighets- och gemensamanläggning	-37 150	-29 700
Stämma och styrelse	-9 029	-11 801
	-137 170	-146 760

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-35 500	-29 500
Vicevärdsarvode	-1 200	-4 800
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Revisionsarvode	-1 200	-1 800
Sociala avgifter	-2 407	-4 708
Utbildning	-750	0
	-42 557	-42 308

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-564 999	-564 999
Markanläggningar	-16 842	-16 842
Installationer och inventarier	-5 806	-5 806
	<u>-587 647</u>	<u>-587 647</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 315 828	35 214 578
Årets investering byggnader	0	101 250
Ingående anskaffningsvärde mark	2 600 000	2 600 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	211 998	211 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 127 826	38 127 826

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 652 109	-5 087 110
Årets avskrivningar byggnader	-564 999	-564 999
Ingående avskrivningar markanläggningar	-76 085	-59 243
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 842	-16 842
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 310 035	-5 728 194

Utgående redovisat värde

31 817 791 32 399 632

Redovisade värden byggnader	29 098 720	29 663 719
Redovisade värden mark	2 600 000	2 600 000
Redovisade värden markanläggningar	119 071	135 913

Fastighetsbeteckning: Bassängen 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		30 000 000	7 200 000	37 200 000	40 400 000
Lokaler		494 000	388 000	882 000	899 000
		30 494 000	7 588 000	38 082 000	41 299 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	11 046 000	11 046 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 046 000	11 046 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	116 125	0
Årets investeringar	0	116 125
Utgående anskaffningsvärden	116 125	116 125

Ingående avskrivningar	-5 806	0
Årets avskrivningar	-5 806	-5 806
Utgående avskrivningar	-11 612	-5 806

Utgående redovisat värde

104 513 110 319

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 181	16 992
	17 181	16 992

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	28 916	28 610
Förutbetalad kabel-TV och bredband	12 644	0
Upplupna ränteutgifter	7 542	21 840
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 821	28 098
	77 923	78 548

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-07-04	600 000	0
Placering HSB 12 mån	3,60%	2025-01-02	0	600 000
			600 000	600 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,79%	2027-12-30	2 217 232	22 860
Stadshypotek AB		3,17%	2028-12-30	1 613 372	16 296
Stadshypotek AB		2,92%	2029-03-01	3 149 116	31 728
				6 979 720	70 884

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 908 836**

Nästa års amortering av långfristig skuld 70 884
Lån som ska konverteras inom ett år 0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **70 884**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 283 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 625 300
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 367	3 058
Slutskatteskuld föregående år	2	300
	3 369	3 358

2025-12-31

2024-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	31 000	3 300
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 296	21 337
Upplupna räntekostnader	3 321	1 275
Upplupen revision	12 200	11 350
Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 436	113 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	994	0
	178 246	151 034

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Ingrid Anna Ulrika Axelsson

.....
Pia Palm

.....
Roger Wilsborn

.....
Sören Nyström

.....
Zaklina Ralevska

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

Revisor vald av föreningsstämman
Kent Paulsson

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eklövet i Växjö, org.nr. 769613-4571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eklövet 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Eklövet 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

Kent Paulsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sören Nyström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:40:12



Ingrid Anna Ulrika Axelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:10:26



Zaklina Ralevska

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:51:28



Roger Wilsborn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:49:31



Pia Palm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 13:46:39



Kent Paulsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:05:14



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:31:34



Revisionsberättelse 2025

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

Kent Paulsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:03:52



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:31:05



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.