



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Guldbaggen i Växjö

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Guldbaggen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-1593 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Guldbaggen 11 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Guldbaggen 11		1959
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
40	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 900
Totalt 40 objekt		3 900

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Oléhn	Ordförande	2025-01-01	
Leif Gummesson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2025-01-01	
Christer Jonasson	Ledamot	2025-01-01	2025-05-22
Juha Järvelin	Ledamot	2025-01-01	
Jonas Strand	Ledamot	2025-05-22	
Dezsö-Csaba Pap	Ledamot	2025-01-01	
Michael Lundell	Ledamot	2025-05-22	
Linlin Jin	Ledamot	2025-01-01	2025-05-22
Jonathan Linnér	Ledamot	2025-01-01	2025-05-22
Samuel Baltenius	Ledamot	2025-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johan Oléhn. Juha Järvelin och Dezsö-Csaba Pap.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Juha Järvelin, Johan Oléhn och Dezsö-Csaba Pap.

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

Valberedning har varit: Charlott Sternerfors (sammankallande), Charlott Sternerfors samt Johanna Sundling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2025-06-25, ärende som behandlades var rättelse av styrelsearvode. På denna stämma deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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 2024-09-04.

Styrelsen jobbar med hitta nya avtal av föreningens yttre skötsel. Styrelsen beslutar att köpa två stycken robotgräsklippare. Styrelsen beslutar att säga upp avtalet av föreningens yttre skötsel med HSB. Styrelsen lämnar en förfrågningsunderlag till olika aktörer för föreningens yttre skötsel. Styrelsen har organiserat och genomfört ett lyckad gemensam höststädning av föreningens gemensamma yttre och inre områden. Städagen avslutades med grillning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Byte av alla ytterdörrar, 41 st.
2010	Byte av avloppsstammar i 9 lägenheter samt byte av köksstammar i 14 lägenheter.
2011	Byte av stammar i några lägenheter.
2012	Relining av avloppsstammar.
2014	Nytt fläktsystem. Målning av putsen på fasaderna.
2016	Fönsterbyte.
2020	Installation av 5 st. radonsugar, energideklaration.
2022	Förbättringsmålat av plåttaken, investering av grov tvätt.
2023	Byte av Torkskåp, byte av Värmeväxlare, utökning av parkeringsyta, plåtbeklädning av gavlar
2024	Parkeringsytans färdigställt med platsmarkering och staket. Alla björkar som stämman har beslutat om har tagits ner, rensning av dagsvattenbrunnar på Hasselstigen
2025	Uppdatering av underhållsplan. Testning av robotgräsklippare.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Förbättrings målning av plåttaken, underhållning av takrännor. Borttagning av stubbar och plantering av häckar. Inköp av två stycken robotgräsklippare.
2027	Byte av garageportar samt träpanel.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	110	62	76	97	70
Skuldsättning, kr/kvm	1 222	1 250	1 278	1 306	1 334
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 222	1 250	1 278	1 306	1 334
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	233	217	199	117	174
Årsavgifter, kr/kvm	671	610	570	518	489
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	674	614	574	521	491
Nettoomsättning, tkr	2 628	2 393	2 229	2 030	1 917
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	-14	-309	15	-58
Soliditet, %	35	33	32	35	35

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.

I Årsavgifter ingår inte el.

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

	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	292 200	0	0	292 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 777 170	0	178 000	1 955 170
S:a bundet eget kapital, kr	2 069 370	0	178 000	2 247 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	678 880	-13 870	-178 000	487 009
Årets resultat, kr	-13 870	13 870	173 913	173 913
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	665 010	0	-4 087	660 922
S:a eget kapital, kr	2 734 380	0	173 913	2 908 292

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 178 000 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	665 009
Årets resultat, kr	173 913
Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	660 922

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	660 922

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	2 627 722	2 393 107
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 627 722	2 393 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 677 132	-1 642 693
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 468	-173 381
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-169 635	-117 686
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-255 719	-255 719
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 282 954	-2 189 478
RÖRELSERESULTAT		344 767	203 628
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 268	2 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 123	-220 471
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-170 854	-217 499
ÅRETS RESULTAT		173 913	-13 870



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 815 319	7 071 038
Summa materiella anläggningstillgångar		6 815 319	7 071 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 815 819	7 071 538
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		3	6 393
Avräkningskonto HSB		1 454 922	1 094 241
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	18 726	18 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	85 896	57 383
Summa kortfristiga fordringar		1 559 547	1 176 519
Summa omsättningstillgångar		1 559 547	1 176 519
SUMMA TILLGÅNGAR		8 375 366	8 248 057

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	292 200	292 200
Fond för yttre underhåll	1 955 170	1 777 170
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 247 370	2 069 370
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	487 009	678 880
Årets resultat	173 913	-13 870
<i>Summa fritt eget kapital</i>	660 923	665 009
Summa eget kapital	2 908 292	2 734 379
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 763 902	4 873 590
Medlemmarnas inre fond	Not 12	0
Leverantörsskulder	175 202	187 536
Aktuell skatteskuld	Not 13	30 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	488 789
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	5 467 074	5 513 678
Summa skulder	5 467 074	5 513 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 375 366	8 248 057

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	344 767	203 628
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	255 719	255 719
	600 486	459 347
Erhållen ränta	1 268	3 505
Erlagd ränta	-182 028	-227 676
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	419 727	235 177
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 348	-7 449
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	72 989	-151 394
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	470 369	76 334
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-109 688	-109 688
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-109 688	-109 688
ÅRETS KASSAFLÖDE	360 681	-33 354
Likvida medel vid årets början	1 094 241	1 127 596
Likvida medel vid årets slut	1 454 922	1 094 241
	360 681	-33 354

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	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 617 440	2 379 360
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 275	13 756
Övriga primära intäkter och ersättningar	7	-9
	2 627 722	2 393 107

I Årsavgift ingår värme ,vatten & bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-43 102	-51 235
El	-40 300	-37 496
Uppvärmning	-711 247	-675 414
Vatten	-156 563	-133 189
Renhållning	-115 860	-83 866
TV, bredband, iptelefoni	-60 000	-70 246
Serviceavtal	0	-1 000
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-146 037	-188 568
Försäkringar	-35 062	-34 682
Fastighetsskatt	-364 882	-364 882
Övriga driftskostnader	-4 079	-2 114
	-1 677 132	-1 642 693

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 905	-15 170
Övriga förvaltningskostnader	-104 096	-100 327
Kostnader överlåtelse och panter	-9 698	-15 756
Föreningsverksamhet	-2 692	-960
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 358	-7 408
Konsulter	-9 109	0
Förbrukningsinventarier	0	-3 985
Medlemsavgifter HSB	-22 321	-21 760
Stämma och styrelse	-10 290	-8 015
	-180 468	-173 381

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-60 290	-50 490
Löner för anställda	-300	-4 900
Vicevärdsarvode	-60 500	-27 300
Övriga arvoden	-5 200	-4 000
Revisionsarvode	-2 860	-2 860
Sociala avgifter	-40 485	-28 136
	-169 635	-117 686

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-241 971	-241 971
Markanläggningar	-13 748	-13 748
	-255 719	-255 719

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

11 890 552

11 890 552

Ingående anskaffningsvärde mark

142 380

142 380

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

137 482

137 482

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**12 170 414****12 170 414****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-4 989 400

-4 747 429

Årets avskrivningar byggnader

-241 971

-241 971

Ingående avskrivningar markanläggningar

-109 976

-96 228

Årets avskrivningar markanläggningar

-13 748

-13 748

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-5 355 095****-5 099 376****Utgående redovisat värde****6 815 319****7 071 038**

Redovisade värden byggnader

6 659 181

6 901 152

Redovisade värden mark

142 380

142 380

Redovisade värden markanläggningar

13 758

27 506

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1960

25 800 000

22 851 000

48 651 000

48 651 000

25 800 000**22 851 000****48 651 000****48 651 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

5 805 000

5 805 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**5 805 000****5 805 000**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	<u>500</u> 500	<u>500</u> 500
Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattekonto	<u>18 726</u> 18 726	<u>18 501</u> 18 501
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	35 451	35 062
Förutbetald fastighetsskötsel	27 961	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>22 484</u> 85 896	<u>22 321</u> 57 383

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,50%	2026-04-02	3 335 000	70 000
Stadshypotek AB		3,15%	2026-06-03	542 500	30 000
Stadshypotek AB		2,80%	2026-01-30	886 402	9 688
				4 763 902	109 688
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					4 763 902
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 763 902
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					438 752
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 215 462
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej



	2025-12-31	2024-12-31
Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	11	1 536
Uttag	-11	-1 525
	<u>0</u>	<u>11</u>
Not 13 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	30 408	29 925
	<u>30 408</u>	<u>29 925</u>
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	900
Arbetsgivaravgifter	0	944
Övriga kortfristiga skulder	8 773	3 320
	<u>8 773</u>	<u>5 164</u>
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	89 360	44 800
Upplupna sociala avgifter	28 077	14 076
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	105 945	96 483
Upplupna räntekostnader	33 952	43 857
Upplupen revision	13 905	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 550	201 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 975
	<u>488 789</u>	<u>417 452</u>

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dezsö-Csaba Pap	Johan Oléhn	Jonas Strand
Juha Järvelin	Leif Gummesson	Michael Lundell
Samuel Baltenius		

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

Marcus Stälknapp	Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Guldbaggen i Växjö, org.nr. 729500-1593

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Marcus Stålnapp
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Johan Oléhn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 10:23:51



Dezsö-Csaba Pap

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 23:42:35



Leif Gummesson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 08:33:41



Juha Järvelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:51:12



Samuel Baltenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 09:50:41



Michael Lundell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:48:43



Jonas Strand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 14:20:33



Marcus Stålnapp

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:54:45



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:19:48



Revisionsberättelse 2025

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

Marcus Stålnapp

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:53:26



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 12:19:33



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.