Årsredovisning 2025

HSB Brf Östra Park i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Östra Park i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769618-5003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Janus 15	2014-01-01	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 569
12	p-platser	0
19	Carport	0
5	Gärstparkeringsplatser	0
Totalt 65 objekt		**2 569**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 6 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Robert Nordmark	Ordförande	2021-09-14
Tanja Heredia	Ledamot	2017-04-01
Mattias Gustavsson	Ledamot	2017-05-04
Martin Segaeus	Ledamot	2023-05-31
Andreas Nordqvist	Ledamot	2023-05-31
Felix Nilsson	Ledamot, utsedd av HSB	2019-05-16
Kajsa Bild	Ledamot	2020-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kajsa Bild, Mattias Gustavsson och Robert Nordmark.
Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Robert Nordmark, Mattias Gustavsson, Martin Segaeus och Kajsa Bild.
Revisorer har varit: Mats Gunnar Thomas Ivarsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.
Valberedning har varit: Erion Nishku (sammankallande), Gun Sigfridsson samt Sandra Papamichailidou, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Förberedning för laddningspunkter för elbil. Målning av fasad. Markarbete av parkeringsplatser och gemensamma ytor.
2021	Målning av lägenhets dörrar
2024	Installerat 10 st laddningspunkter

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

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av förrådsdörrar. Målning av slätputs, underslag och trapphus.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	278	224	209	329	289
Skuldsättning, kr/kvm	7 925	8 030	8 190	8 793	9 007
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 925	8 030	8 190	8 793	9 007
Räntekänslighet, %	11	12	13	15	16
Energikostnad, kr/kvm	93	83	72	73	82
Årsavgifter, kr/kvm	709	687	619	572	572
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	753	726	654	644	652
Nettoomsättning, tkr	1 934	1 865	1 679	1 653	1 674
Resultat efter finansiella poster, tkr	61	-31	-90	237	71
Soliditet, %	64	63	63	62	61

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. El och vatten 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.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	35 485 000	0	0	35 485 000
Underhållsfond, kr	565 905	0	-7 508	558 397
S:a bundet eget kapital, kr	**36 050 905**	**0**	**-7 508**	**36 043 397**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	470 157	-30 962	7 508	446 703
Årets resultat, kr	-30 962	30 962	61 372	61 372
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**439 195**	**0**	**68 880**	**508 075**
S:a eget kapital, kr	**36 490 100**	**0**	**61 372**	**36 551 472**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 74 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 508 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	439 194
Årets resultat, kr	61 372
Reservation till underhållsfond, kr	-74 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 508
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**508 074**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**508 074**

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	1 934 413	1 865 261
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 934 413**	**1 865 261**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-610 910	-595 580
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 668	-137 542
Personalkostnader	Not 5	-42 054	-29 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-570 350	-570 907
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 329 982**	**-1 333 122**
RÖRELSERESULTAT		**604 431**	**532 139**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		969	300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 027	-563 402
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-543 059**	**-563 102**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**61 372**	**-30 962**
ÅRETS RESULTAT		**61 372**	**-30 962**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	56 319 838	56 880 440
Inventarier och installationer	Not 8	93 741	103 489
Summa materiella anläggningstillgångar		56 413 579	56 983 929
Summa anläggningstillgångar		**56 413 579**	**56 983 929**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	-300
Övriga fordringar	Not 9	816 636	459 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 862	35 309
Summa kortfristiga fordringar		860 499	494 494
Kassa och bank	Not 11	11 843	4 376
Summa kassa och bank		11 843	4 376
Summa omsättningstillgångar		**872 342**	**498 871**
SUMMA TILLGÅNGAR		**57 285 921**	**57 482 800**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 485 000	35 485 000
Fond för yttre underhåll		558 397	565 905
Summa bundet eget kapital		36 043 397	36 050 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		446 703	470 157
Årets resultat		61 372	-30 962
Summa fritt eget kapital		508 075	439 195
Summa eget kapital		**36 551 472**	**36 490 100**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 753 750	0
Summa långfristiga skulder		6 753 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 606 022	20 629 924
Leverantörsskulder		83 703	120 282
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	340	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	290 634	242 495
Summa kortfristiga skulder		13 980 699	20 992 701
Summa skulder		**20 734 449**	**20 992 701**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**57 285 921**	**57 482 800**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	604 431	532 139
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	570 350	570 907
	1 174 781	1 103 046
Erhållen ränta	950	300
Erlagd ränta	-503 222	-567 137
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	672 509	536 210
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 570	-38 034
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-28 905	-15 249
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**633 034**	**482 927**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-67 876
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-67 876**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-270 152	-410 076
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-270 152**	**-410 076**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**362 882**	**4 974**
Likvida medel vid årets början	416 545	411 571
Likvida medel vid årets slut	779 428	416 545
	362 882	**4 974**

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 706 856	1 657 176
	Årsavgift värme	113 914	108 934
	Hyresintäkt garage och bilplatser	99 150	90 820
	Konsumtionsavgift el	7 170	3 568
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 335	4 775
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-12	-12
		1 934 413	**1 865 261**

I Årsavgift ingår värme som debiteras efter förbrukning

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-46 097	-158 897
	El	-16 311	-14 170
	Uppvärmning	-113 914	-107 846
	Vatten	-109 574	-92 070
	Renhållning	-68 559	-56 846
	TV, bredband, iptelefoni	-3 589	-3 201
	Hissar serviceavtal & besiktning	-16 694	-15 571
	Förvaltningskostnader	-97 531	-61 627
	Försäkringar	-49 398	-47 026
	Periodiskt underhåll	-81 508	-34 905
	Övriga driftskostnader	-7 735	-3 421
		-610 910	**-595 580**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-81 508	-34 905
		-81 508	**-34 905**

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-15 000	-15 500
	Övriga förvaltningskostnader	-60 766	-89 893
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 231	-4 175
	Föreningsverksamhet	0	-3 106
	Förbrukningsinventarier	0	-2 899
	Medlemsavgifter HSB	-17 921	-17 470
	Stämma och styrelse	-4 750	-4 500
		-106 668	**-137 542**

Not 5	**PERSONALKOSTNADER**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-35 000	-20 710
	Övriga arvoden	1 500	-1 550
	Revisionsarvode	1 500	-200
	Sociala avgifter	-10 054	-6 633
		-42 054	**-29 093**

Not 6	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-553 250	-553 250
	Markanläggningar	-7 352	-7 352
	Installationer och inventarier	-9 748	-10 305
		-570 350	**-570 907**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 325 000	55 325 000
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	147 035	147 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**62 472 035**	**62 472 035**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 532 498	-4 979 248
Årets avskrivningar byggnader	-553 250	-553 250
Ingående avskrivningar markanläggningar	-59 097	-51 745
Årets avskrivningar markanläggningar	-7 352	-7 352
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-6 152 197**	**-5 591 595**
Utgående redovisat värde	**56 319 838**	**56 880 440**
Redovisade värden byggnader	49 239 252	49 792 502
Redovisade värden mark	7 000 000	7 000 000
Redovisade värden markanläggningar	80 586	87 938

Fastighetsbeteckning: Janus 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2014	11 278 000	4 830 000	16 108 000	16 108 000
Bostäder hyreshus	2014	33 400 000	6 327 000	39 727 000	36 104 000
		44 678 000	**11 157 000**	**55 835 000**	**52 212 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 015 000	30 015 000
varav i eget förvar	-3 000 000	-3 000 000
Summa ställda säkerheter	**27 015 000**	**27 015 000**

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	135 571	67 695
Årets investeringar	0	67 876
Utgående anskaffningsvärden	135 571	135 571
Ingående avskrivningar	-32 082	-21 777
Årets avskrivningar	-9 748	-10 305
Utgående avskrivningar	-41 830	-32 082
Utgående redovisat värde	**93 741**	**103 489**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	767 584	412 169
Skattekonto	47 727	13 355
Övriga fordringar	1 325	33 961
	816 636	**459 485**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	16 832	15 732
Förutbetald kabel-TV och bredband	1 121	1 121
Upplupen intäkt el, värme, vatten	7 839	536
Upplupna ränteintäkter	19	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 051	17 920
	43 862	**35 309**

Not 11 KASSA OCH BANK

Speca vilken bank	11 843	4 376
	11 843	**4 376**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,27%	2026-06-17	1 498 522	270 152
Nordea Hypotek AB	2,25%	2026-06-18	6 053 750	0
Nordea Hypotek AB	2,25%	2026-06-18	6 053 750	0
Nordea Hypotek AB	2,63%	2027-06-16	6 753 750	0
			20 359 772	**270 152**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**6 753 750**
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	13 606 022
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**13 606 022**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 080 608
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	19 009 012
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	340	0
	340	**0**

	2025-12-31	2024-12-31
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	30 000	28 000
Upplupna sociala avgifter	9 426	8 798
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 611	22 514
Upplupna räntekostnader	54 859	14 054
Upplupen revision	15 500	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	148 566	155 129
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 672	0
	290 634	**242 495**

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Andreas Nordqvist

Felix Nilsson

Kajsa Bild

Martin Segaeus

Mattias Gustavsson

Robert Nordmark

Tanja Heredia

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

Revisor vald av föreningsstämman
Mats Ivarsson

BoRevision i Sverige AB
Carl Fagergren
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östra Park i Växjö, org.nr. 769618-5003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östra Park i Växjö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östra Park i Växjö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Ivarsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Robert Nordmark
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:37:52

Felix Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:22:43

Andreas Nordqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:15:29

Tanja Heredia
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:57:35

Kajsa Bild
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:51:58

Martin Segaeus
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:21:07

Mattias Gustavsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:48:52

Mats Gunnar Thomas Ivarsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:40:25

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:05:00

Revisionsberättelse 2025

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

Mats Gunnar Thomas Ivarsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:41:01

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:04:29

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.