







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö med säte i Växjö org.nr. 729500-5214 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 1972. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rosenroten 1 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rosenroten 1	1973-11-10	1973-1974
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
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 820
40	förråd	0
50	garageplatser	480
78	p-platser	0
Totalt 296 objekt		**9 300**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 56 st 2 rok, 56 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elisabet Larsson	Ordförande	2025-01-01	2025-05-13
Magnus Dahl	Ordförande	2025-05-13	
Thorvald Kärrman	Ledamot	2025-01-01	
Åsa Wickström	Ledamot	2025-01-01	
Daniel Lasson	Ledamot	2025-01-01	
Amela Kosovic	Ledamot	2025-01-01	
Victor Adelgren	Ledamot	2025-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Dahl och Victor Adelgren.

Styrelsen har under året hållit 11protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabet Larsson (avgått 2025), Åsa Wickström, Magnus Dahl (ny 2025) och Victor Adelgren.

Revisorer har varit Magnus Schön vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Nikke Egeland, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.
På stämman antogs styrelsens förslag om att låta bygga carportar över befintliga, öppna parkeringsplatser. Detta sker i samband med om- och tillbyggnation av områdets avfallshantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-08-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årsavgiften för 2025 var oförändrad i förhållande till år 2024, det vill säga ingen avgiftshöjning genomfördes.

Byte av elmätare utfördes under början av april.

5-årsbesiktning av stambytet genomfördes 2025-11-04.

Föreningen har beslutat och genomfört renovering av samlingslokalen med byte av innertak och målning av väggar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Carport (12 p-platser)
2001	Bredband
2003	Fjärrvärme
2004-2005	Carport (18 p-platser)
2008	Ombyggnad av innergårdar
2008	Radonmätning
2008-2010	Byte av 45 garageportar
2009	Installation av individuell elmätning (IMD)
2012	Fönsterbyte
2016	LED-belysning
2017	Takbyte
2018	Byte Tambur- & Förrådsdörrar inkl nya lås & passersystem
2018	Energideklaration
2019-2020	Stambyte med badrumsrenovering
2019-2020	Elsanering
2020	OVK (Ventilationskontroll)
2022	Laddstolpar, 16 st
2023	Skärmtak över källargångarna
2023	Ombyggnad av innergårdens gräskulle
2023	Översyn och renovering av samtliga balkonger
2024	Källarförråd för uthyrning till medlemmar
2024	Ljudisolerande takplattor i gymmet
2024	Ny fläkt i torkskåpet
2025	Byte av elmätare
2025	Byte av innertak i samlingslokal

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ny avfallshantering
2027	Renovering balkonger
2028	Renovering garageportar

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 153 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	194	195	236	255
Skuldsättning, kr/kvm	5 045	5 185	5 320	5 739	6 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 320	5 467	5 610	5 739	6 171
Räntekänslighet, %	7	7	7	9	10
Energikostnad, kr/kvm	260	235	228	206	208
Årsavgifter, kr/kvm	787	781	749	655	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	91	88	86
Totala intäkter, kr/kvm	789	782	779	748	755
Nettoomsättning, tkr	7 335	7 272	6 913	6 600	6 598
Resultat efter finansiella poster, tkr	-365	134	359	314	503
Soliditet, %	19	20	19	18	17

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Jämförelsevärdena per kvm för 2023-2024 har ändrats, eftersom garageytan har lagts till i totalytan.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på utebliven höjning av årsavgifter 2025 .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 491 006 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 1 januari 2026.

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

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	574 600	0	0	574 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 434 500	0	-149 765	5 284 735
S:a bundet eget kapital, kr	**6 009 100**	**0**	**-149 765**	**5 859 335**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 022 766	133 538	149 765	6 306 070
Årets resultat, kr	133 538	-133 538	-365 219	-365 219
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 156 304**	**0**	**-215 454**	**5 940 851**
S:a eget kapital, kr	**12 165 404**	**0**	**-365 219**	**11 800 186**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 222 765 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	6 156 305
Årets resultat, kr	-365 219
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	222 765
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 940 851**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 940 851**

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	7 335 155	7 272 091
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**7 335 155**	**7 272 091**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 018 903	-3 792 125
Underhåll enligt plan	Not 4	-222 765	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-490 933	-460 701
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-172 840	-182 121
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 667 250	-1 668 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-6 572 691**	**-6 102 947**
RÖRELSERESULTAT		**762 464**	**1 169 144**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 354	18 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 132 037	-1 053 916
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 127 683**	**-1 035 606**
ÅRETS RESULTAT		**-365 219**	**133 538**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	56 937 894	58 605 144
Summa materiella anläggningstillgångar		56 937 894	58 605 144
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**56 938 394**	**58 605 644**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 470	1 054
Avräkningskonto HSB		3 044 101	2 924 498
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	82 237	178 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	485 282	364 095
Summa kortfristiga fordringar		3 613 090	3 467 821
Summa omsättningstillgångar		**3 613 090**	**3 467 821**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 551 484**	**62 073 465**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		574 600	574 600
Fond för yttre underhåll		5 284 735	5 434 500
Summa bundet eget kapital		5 859 335	6 009 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 306 070	6 022 766
Årets resultat		-365 219	133 538
Summa fritt eget kapital		5 940 850	6 156 305
Summa eget kapital		**11 800 185**	**12 165 405**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	28 517 040	26 172 899
Summa långfristiga skulder		28 517 040	26 172 899
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 404 899	22 045 563
Medlemmarnas inre fond	Not 13	73 228	73 228
Leverantörsskulder		629 130	571 263
Aktuell skatteskuld	Not 14	20 001	17 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 281	2 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 104 720	1 025 076
Summa kortfristiga skulder		20 234 259	23 735 162
Summa skulder		**48 751 299**	**49 908 061**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 551 484**	**62 073 465**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	762 464	1 169 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 667 250	1 668 000
Övriga poster	0	0
	2 429 714	2 837 144
Erhållen ränta	4 354	22 892
Erlagd ränta	-1 094 317	-1 065 415
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 339 751	1 794 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 666	179 441
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 041	16 211
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 416 126**	**1 990 274**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-241 211
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-241 211**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 296 523	-1 261 715
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 296 523**	**-1 261 715**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**119 603**	**487 348**
Likvida medel vid årets början	2 924 498	2 437 150
Likvida medel vid årets slut	3 044 101	2 924 498
	119 603	**487 348**

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	2 023 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	6 370 392	6 370 392
	Årsavgift el	378 239	329 308
	Årsavgift TV/bredband	192 000	192 000
	Hyresintäkt garage och bilplatser	321 950	319 850
	Hyresintäkt övrigt	24 400	15 075
	Konsumtionsavgift el	12 994	5 785
	Intäkt andrahandsupplåtelse	15 332	19 120
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	17 640	12 896
	Övriga fakturerade kostnader	1 908	2 515
	Övriga primära intäkter och ersättningar	300	5 150
		7 335 155	**7 272 091**

I Årsavgift ingår värme, vatten, el som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-105 890	-251 876
	El	-695 049	-582 234
	Uppvärmning	-1 312 567	-1 254 751
	Vatten	-414 574	-349 605
	Renhållning	-199 974	-161 733
	TV, bredband, iptelefoni	-337 584	-328 320
	Obligatoriska besiktningar	0	-3 800
	Serviceavtal	-60 803	-40 330
	Förvaltningskostnader	-543 674	-478 328
	Försäkringar	-107 074	-105 393
	Fastighetsskatt	-231 002	-219 190
	Övriga driftskostnader	-10 710	-16 564
		-4 018 903	**-3 792 125**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll lokaler	-77 988	0
	Underhåll installationer	-144 777	0
		-222 765	**0**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-17 750	-17 000
	Övriga förvaltningskostnader	-307 778	-312 144
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 180	-1 718
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 538	-12 529
	Föreningsverksamhet	-11 722	-13 932
	Kontorsutrustning och -material	-1 475	-1 649
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-41 420	-21 861
	Konsulter	-6 000	0
	Förbrukningsinventarier	-7 508	-5 021
	Medlemsavgifter HSB	-57 521	-56 080
	Stämma och styrelse	-18 042	-18 767
		-490 933	**-460 701**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-124 600	-119 400
	Vicevärdsarvode	-12 500	-24 166
	Övriga arvoden	-2 000	-4 000
	Revisionsarvode	-5 000	-3 500
	Sociala avgifter	-27 990	-31 055
	Utbildning	-750	0
		-172 840	**-182 121**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 531 714	-1 532 464
	Markanläggningar	-135 536	-135 536
		-1 667 250	**-1 668 000**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2092	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 195 976	72 954 765
Årets investering byggnader	0	241 211
Ingående anskaffningsvärde mark	677 500	677 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 652 840	2 652 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**76 526 316**	**76 526 316**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-15 750 156	-14 217 692
Årets avskrivningar byggnader	-1 531 714	-1 532 464
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 171 016	-2 035 480
Årets avskrivningar markanläggningar	-135 536	-135 536
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-19 588 422**	**-17 921 172**
Utgående redovisat värde	**56 937 894**	**58 605 144**
Redovisade värden byggnader	55 914 106	57 445 820
Redovisade värden mark	677 500	677 500
Redovisade värden markanläggningar	346 288	481 824

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1973	74 000 000	26 000 000	100 000 000	86 800
Lokaler	1973	547 000	486 000	1 033 000	1 055 000
		74 547 000	**26 486 000**	**101 033 000**	**1 141 800**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 365 000	58 365 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**58 365 000**	**58 365 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	82 237	178 174
	82 237	**178 174**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	107 658	107 074
Förutbetald kabel-TV och bredband	85 973	79 666
Förutbetald fastighetsskötsel	51 434	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	106 213	101 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 004	75 400
	485 282	**364 095**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,14%	2026-03-01	3 962 899	80 000
Stadshypotek AB	3,67%	2026-03-30	13 950 000	440 000
Stadshypotek AB	2,84%	2028-07-30	14 320 000	320 000
Stadshypotek AB	2,91%	2028-12-01	6 429 040	172 000
Stadshypotek AB	1,49%	2027-12-01	8 260 000	0
			46 921 939	**1 012 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**28 517 040**
Nästa års amortering av långfristig skuld	492 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 912 899
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**18 404 899**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 048 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	41 861 939
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	73 228	73 228
	73 228	**73 228**

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 997	17 745
Slutskatteskuld föregående år	4	3
	20 001	**17 748**

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	651	0
Personalens källskatt	0	749
Arbetsgivaravgifter	0	255
Övriga kortfristiga skulder	1 630	1 280
	2 281	**2 284**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	83 000	80 500
Upplupna sociala avgifter	26 079	25 293
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	275 981	251 847
Upplupna räntekostnader	86 079	48 359
Upplupen revision	17 000	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	614 781	599 108
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 800	4 469
	1 104 720	**1 025 076**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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

Magnus Dahl	Daniel Lasson	Amela Kosovic
Thorvald Kärrman	Victor Adelgren	Åsa Wickström

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

Magnus Schön Revisor vald av föreningsstämman	Carl Fagergren BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sjöbol i Växjö, org.nr. 729500-5214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Magnus Schön
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Magnus Dahl
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:00:18

Amela Kosovic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:51:30

Åsa Wickström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:53:10

Daniel Lasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:00:47

Victor Adelgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:40:40

Thorvald Kärrman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 20:11:23

Magnus Schön
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:36:18

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:25:33

Revisionsberättelse 2025

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

Magnus Schön
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 20:38:21

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 14:25:16

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.