



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Pelarsalen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769632-3463 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pelarsalen 1 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pelarsalen 1		2018-2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 172
51	p-platser	0
Totalt 140 objekt		6 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 53 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Karlsson	Ordförande	2021-11-29
Sten-Åke Carlsson	Ledamot	2024-06-11
Kjell Gustafsson	Ledamot	2022-06-10
Per-Olof Törnquist	Ledamot	2023-06-12
Felix Nilsson	Ledamot utsedd av HSB	2018-10-02
Anisa Susic	Ledamot	2021-06-24
Orhan Hajderovic	Ledamot	2025-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kjell Gustavsson, Mikael Karlsson, Sten-Åke Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sten-Åke Carlsson, Kjell Gustafsson, Mikael Karlsson och Anisa Susic.

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

Valberedning har varit: Thomas Billet (sammankallande) och Akram Abdulkarim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020-2021	5 st laddningspunkter installerades.
2020	Kompletterande balkonginglasning.
2021	Fastigheten certifierades med miljöbyggnad silver.
2023	OVK utförd och godkänd
2023	5-års besiktning utförd.

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK.
2030	Målning av fasad.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	310	329	294	303
Skuldsättning, kr/kvm	11 583	11 982	12 582	12 713	13 321
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 583	11 982	12 582	12 713	13 321
Räntekänslighet, %	12	13	14	18	19
Energikostnad, kr/kvm	157	151	142	152	132
Årsavgifter, kr/kvm	977	923	866	713	699
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	92	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	978	941	853	837
Nettoomsättning, tkr	6 362	6 038	5 628	5 263	5 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	253	550	156	213
Soliditet, %	66	66	65	64	63

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.

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	117 373 000	0	0	117 373 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	24 087 000	0	0	24 087 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 597 000	0	1 005 000	4 602 000
S:a bundet eget kapital, kr	145 057 000	0	1 005 000	146 062 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 887 415	253 196	-1 005 000	-2 639 219
Årets resultat, kr	253 196	-253 196	164 260	164 260
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 634 219	0	-840 740	-2 474 959
S:a eget kapital, kr	143 422 781	0	164 260	143 587 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 005 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 634 219
Årets resultat, kr	164 260
Reservation till underhållsfond, kr	-1 005 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 474 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 474 959

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	6 362 312	6 037 720
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 362 312	6 037 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 134 169	-2 234 983
Övriga externa kostnader	Not 4	-480 255	-444 939
Personalkostnader	Not 5	-52 042	-48 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 663 165	-1 659 272
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 329 632	-4 388 095
RÖRELSERESULTAT		2 032 680	1 649 625
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 714	27 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 880 134	-1 423 798
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 868 420	-1 396 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 260	253 196
ÅRETS RESULTAT		164 260	253 196

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	213 676 987	215 336 259
Inventarier och installationer	Not 8	15 570	0
Summa materiella anläggningstillgångar		213 692 557	215 336 259
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		213 693 057	215 336 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 770	3 931
Övriga fordringar	Not 10	1 282 832	1 899 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	339 231	209 816
Summa kortfristiga fordringar		1 628 834	2 113 264
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	24 598	13 150
Summa kassa och bank		24 598	13 150
Summa omsättningstillgångar		2 653 432	3 126 414
SUMMA TILLGÅNGAR		216 346 489	218 463 173



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	141 460 000	141 460 000
Fond för yttre underhåll	4 602 000	3 597 000
Summa bundet eget kapital	146 062 000	145 057 000
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-2 639 219	-1 887 415
Årets resultat	164 260	253 196
Summa ansamlad förlust	-2 474 959	-1 634 219
Summa eget kapital	143 587 041	143 422 781
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1436 642 175	46 848 971
Summa långfristiga skulder	36 642 175	46 848 971
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	34 849 442	27 103 942
Leverantörsskulder	302 661	210 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 1525 188	19 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16939 982	857 442
Summa kortfristiga skulder	36 117 273	28 191 421
Summa skulder	72 759 448	75 040 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	216 346 489	218 463 173

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	2 032 680	1 649 625
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 663 165	1 659 272
	3 695 845	3 308 897
Erhållen ränta	21 203	14 152
Erlagd ränta	-1 813 464	-1 356 081
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 903 584	1 966 968
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 301	333 147
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	113 682	77 479
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 886 964	2 377 594
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-19 463	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-19 463	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 461 296	-3 701 789
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 461 296	-3 701 789
ÅRETS KASSAFLÖDE	-593 795	-1 324 195
Likvida medel vid årets början	2 900 998	4 225 193
Likvida medel vid årets slut	2 307 203	2 900 998
	-593 795	-1 324 195

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

Årsavgifter bostäder	5 288 940	5 085 156
Årsavgift el	303 008	219 361
Årsavgift vatten	203 097	159 411
Årsavgift TV/bredband	234 960	234 960
Hysesintäkt garage och bilplatser	285 480	268 800
Hysesintäkt övrigt	22 200	18 900
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 714	21 442
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 921	29 706
Övriga primära intäkter och ersättningar	-8	-16
	6 362 312	6 037 720

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

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-43 645	-182 550
El	-396 892	-387 992
Uppvärmning	-368 225	-375 293
Vatten	-204 788	-169 895
Renhållning	-287 922	-260 575
TV, bredband, iptelefoni	-245 125	-245 124
Serviceavtal	-20 872	-77 343
Hissar serviceavtal & besiktning	-19 803	-16 763
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-342 457	-372 863
Försäkringar	-138 533	-132 062
Övriga driftskostnader	-65 908	-14 522
	-2 134 169	-2 234 983

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 890	-10 300
Övriga förvaltningskostnader	-369 930	-351 084
Kostnader andrahandsupplåtelser	-580	0
Kostnader överlåtelse och panter	-14 403	-28 973
Föreningsverksamhet	-4 154	-1 412
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 800	-7 508
Konsulter	-20 684	0
Medlemsavgifter HSB	-41 921	-40 870
Stämma och styrelse	-7 893	-4 792
	-480 255	-444 939

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-38 734	-35 960
Övriga arvoden	-1 200	0
Revisionsarvode	-2 200	-2 200
Sociala avgifter	-9 908	-10 740
	-52 042	-48 900

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Markanläggningar	-9 918	-9 918
Installationer och inventarier	-3 893	0
	-1 663 165	-1 659 272

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

2025-12-31 2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 657 000	198 657 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 300 000	27 300 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	49 588	49 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 006 588	226 006 588

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 630 657	-8 981 303
Årets avskrivningar byggnader	-1 649 354	-1 649 354
Ingående avskrivningar markanläggningar	-39 672	-29 754
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 918	-9 918
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 329 601	-10 670 329

Utgående redovisat värde

213 676 987 215 336 259

Redovisade värden byggnader	186 376 989	188 026 343
Redovisade värden mark	27 300 000	27 300 000
Redovisade värden markanläggningar	-2	9 916

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	86 000 000	15 200 000	101 200 000	94 400 000
Bostäder hyreshus	2019	43 000 000	7 400 000	50 400 000	47 000 000
		129 000 000	22 600 000	151 600 000	141 400 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	84 497 000	84 497 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	84 497 000	84 497 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	19 463	0
Utgående anskaffningsvärden	19 463	0

Årets avskrivningar	-3 893	0
Utgående avskrivningar	-3 893	0

Utgående redovisat värde

15 570 0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR		
Avräkning HSB	1 282 605	1 887 848
Skattekonto	227	221
Övriga fordringar	0	11 448
	1 282 832	1 899 517
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	34 950	33 681
Förutbetald kabel-TV och bredband	40 854	40 853
Förutbetald fastighetsskötsel	65 469	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	94 839	68 221
Upplupna ränteintäkter	3 728	13 217
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 391	53 844
	339 231	209 816
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-01
Placering HSB 6 mån	3,90%	2025-03-01
	1 000 000	0
	0	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 13 KASSA OCH BANK		
Stadshypotek	24 598	13 150
	24 598	13 150

2025-12-31 2024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	2,77%	2026-02-16	24 642 646	279 500
Stadshypotek AB	1,61%	2027-03-01	23 462 675	243 768
Stadshypotek AB	3,78%	2026-03-01	9 825 000	100 000
Stadshypotek AB	3,55%	2028-03-01	13 561 296	138 028
			71 491 617	761 296

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 642 175**

Nästa års amortering av långfristig skuld 381 796

Lån som ska konverteras inom ett år 34 467 646

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **34 849 442**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,68%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 045 184

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 67 685 137

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	25 188	19 686
	25 188	19 686

	2025-12-31	2024-12-31
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	25 800	22 800
Upplupna sociala avgifter	8 106	7 164
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 853	129 609
Upplupna räntekostnader	210 200	143 530
Upplupen revision	13 776	13 261
Upplupen fastighetsförvaltning	2 362	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	546 397	526 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 488	14 638
	939 982	857 442

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-21 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Anisa Susic	 Felix Nilsson	 Kjell Gustafsson
..... Mikael Karlsson	 Orhan Hajderovic	 Per-Olof Törnquist
..... Sten-Åke Carlsson		

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

Elisabeth Sköld	Valon Gashi
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen i Växjö, org.nr. 769632-3463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen 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.

Växjö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Sköld
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Mikael Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:13:20



Orhan Hajderovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 00:04:55



Felix Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 14:43:55



Kjell Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 16:37:12



Anisa Susic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 15:27:12



Sten-Åke Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 11:55:58



Per-Olof Törnquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:36:22



Elisabeth Sköld

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:21:32



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:02:17



Revisionsberättelse 2025

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

Elisabeth Sköld

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 12:19:29



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 14:02:02



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.