







Årsredovisning 2025

HSB Brf Sidensvansen i Växjö

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sidensvansen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7454 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sidensvansen 1	1980-01-01	1980
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m^2
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 129
36	garageplatser	350
4	p-platser med laddningsenheten	0
Totalt 92 objekt		**4 479**

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 7 st 3 rok (65 kvm), 27 st 3 rok (96 kvm), 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Lundgren	Ordförande	2019-05-22	
Iréne Pia Katrin Glans	Ledamot	2017-04-01	
Christer Almqvist	Ledamot	2024-05-28	
Lars Göran Petersson	Ledamot	2017-05-11	
Louise Cehajic	Ledamot	2024-05-28	
Erik Loretoft	Ledamot	2024-05-28	
Felix Norén	Ledamot	2024-05-28	2025-05-27
Max Sandstedt	Ledamot	2025-05-27	
Bo Martin Tunström	Suppleant	2024-05-28	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Iréne Pia Katrin Glans, Louise Cehajic och Christer Almqvist.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Iréne Pia Katrin Glans, Lars Lundgren, Erik Loretoft och Felix Norén.
Revisorer har varit: Paula Eskilsson med Måns Brandel som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.
Valberedning har varit: Bo Martin Tunström (sammankallande), Ulla Marianne Sundqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften var oförändrade under 2025. Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade även för 2026.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18.
Föreningens solceller har producerat 13.500 kWh, varav 6.643 kWh har förbrukats av föreningens gemensamhets anläggningar, bla. laddstolpar och tvättstugor etc.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts de senaste 10 åren:

Årtal	Åtgärd
2023	Laddstolpar
2024	Takbyte inklusive plåt, samt solceller på ekonomibyggnaderna

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder de närmaste åren:
-Byta ut ca 30 varmvattenberedare samt viss fasadunderhåll.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	149	183	255	236	229
Skuldsättning, kr/kvm	3 424	3 542	2 090	2 164	2 241
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 714	3 542	2 090	2 164	2 241
Räntekänslighet, %	6	6	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	70	65	65	63	57
Årsavgifter, kr/kvm	574	575	554	546	517
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	615	616	606	579	551
Nettoomsättning, tkr	2 754	2 758	2 626	2 554	2 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33	-19	606	452	465
Soliditet, %	28	27	39	36	33

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). ***Medlemmarnas förbrukning av el och värme är ej inkluderat i årsavgifterna,***
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.

Dokument-ID 09222115557573050654 Signerat LL, CA, IPKG, MS, EL, LGP, LC, PE, CF

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 89 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 149 kr/m2.
Styrelsen bedömer att nuvarande sparande är i nivå med föreningens behov enligt upprättad underhållsplan, samtidigt kan behovet ändras beaktat oförutsedda händelser.
Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte 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	1 147 000	0	0	1 147 000
Underhållsfond, kr	1 202 026	0	6 583	1 208 609
S:a bundet eget kapital, kr	**2 349 026**	**0**	**6 583**	**2 355 609**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 830 340	-18 916	-6 583	3 804 841
Årets resultat, kr	-18 916	18 916	-33 477	-33 477
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 811 424**	**0**	**-40 060**	**3 771 364**
S:a eget kapital, kr	**6 160 450**	**0**	**-33 477**	**6 126 973**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 417 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	3 811 424
Årets resultat, kr	-33 477
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 417
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 771 364**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 771 364**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Dokument-ID 09222115557573050654 Signerat LL, CA, IPKG, MS, EL, LGP, LC, PE, CF

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 753 623	2 758 342
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 753 623**	**2 758 342**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 175 002	-1 066 183
Underhåll enligt plan	Not 4	-63 417	-185 457
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 268	-223 700
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-246 755	-203 481
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 049	-652 109
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-2 334 492**	**-2 330 930**
RÖRELSERESULTAT		**419 131**	**427 412**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 939	916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 507	-424 134
Övriga finansiella poster	Not 8	-40	-23 110
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-452 608**	**-446 328**
ÅRETS RESULTAT		**-33 477**	**-18 916**

Dokument-ID 09222115557573050654 Signerat LL, CA, IPKG, MS, EL, LGP, LC, PE, CF

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 016 912	20 642 233
Inventarier och installationer	Not 10	38 113	50 841
Summa materiella anläggningstillgångar		20 055 025	20 693 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**20 055 525**	**20 693 574**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		702 969	2 141 118
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	85 485	88 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	147 148	110 357
Summa kortfristiga fordringar		935 602	2 339 708
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		**1 935 602**	**2 339 708**
SUMMA TILLGÅNGAR		**21 991 127**	**23 033 282**

Dokument-ID 09222115557573050654 Signerat LL, CA, IPKG, MS, EL, LGP, LC, PE, CF

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 147 000	1 147 000
Fond för yttre underhåll		1 208 609	1 202 026
Summa bundet eget kapital		2 355 609	2 349 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 804 841	3 830 340
Årets resultat		-33 477	-18 916
Summa fritt eget kapital		3 771 364	3 811 424
Summa eget kapital		**6 126 973**	**6 160 450**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 818 125	12 275 529
Summa långfristiga skulder		8 818 125	12 275 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 519 024	3 589 128
Leverantörsskulder		155 511	573 694
Aktuell skatteskuld	Not 16	29 890	28 469
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	9 121	5 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	332 483	400 733
Summa kortfristiga skulder		7 046 029	4 597 303
Summa skulder		**15 864 154**	**16 872 832**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**21 991 127**	**23 033 282**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	419 131	427 412
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	638 049	652 109
	1 057 180	1 079 521
Erhållen ränta	15 036	916
Erlagd ränta	-482 617	-451 519
Övriga poster	-40	-23 110
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	589 559	605 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 140	-40 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-477 060	562 016
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**89 359**	**1 127 651**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-8 892 846
Omklasificering	0	43 495
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**-8 849 351**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-527 508	6 648 897
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-527 508**	**6 648 897**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-438 149**	**-1 072 803**
Likvida medel vid årets början	2 141 118	3 213 921
Likvida medel vid årets slut	1 702 969	2 141 118
	-438 149	**-1 072 803**

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	8 890 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	2 443 320	2 418 900
	Årsavgift TV/bredband	127 296	156 000
	Hyresintäkt garage och bilplatser	137 808	137 808
	Konsumtionsavgift el	28 154	36 522
	Försäljning egenproducerad el	2 068	0
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	14 964	9 122
	Övriga primära intäkter och ersättningar	13	-11
		2 753 623	**2 758 342**

I Årsavgift ingår kallvatten samt Tv och bredband.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-92 442	-12 589
	El	-111 150	-122 968
	Vatten	-201 285	-166 294
	Renhållning	-120 800	-104 625
	TV, bredband, iptelefoni	-135 238	-156 525
	Förvaltningskostnader	-52 986	-61 654
	Försäkringar	-66 451	-65 203
	Fastighetsskatt	-358 582	-358 582
	Övriga driftskostnader	-36 069	-17 744
		-1 175 002	**-1 066 183**

Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll installationer	-63 417	-185 457
		-63 417	**-185 457**

Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-21 675	-14 500
	Övriga förvaltningskostnader	-123 516	-129 557
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 400	-11 171
	Föreningsverksamhet	-12 083	-12 449
	Kontorsutrustning och -material	-4 187	0
	Konsulter	-1 588	-13 000
	Förbrukningsinventarier	-999	-4 653
	Medlemsavgifter HSB	-27 121	-26 440
	Stämma och styrelse	-5 700	-11 930
		-211 268	**-223 700**

Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-37 500	-52 000
	Löner för anställda	-40 000	0
	Vicevärdsarvode	-100 800	-98 400
	Övriga arvoden	-33 000	-3 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-33 455	-48 081
		-246 755	**-203 481**

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-621 419	-635 479
	Markanläggningar	-3 902	-3 902
	Installationer och inventarier	-12 728	-12 728
		-638 049	**-652 109**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Bankkostnader	-40	-23 110
		-40	**-23 110**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2099	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 240 188	20 347 342
Årets investering byggnader	0	8 892 846
Ingående anskaffningsvärde mark	188 000	188 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	235 483	235 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 663 671**	**29 663 671**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-8 836 684	-8 201 205
Årets avskrivningar byggnader	-621 419	-635 479
Ingående avskrivningar markanläggningar	-184 754	-180 852
Årets avskrivningar markanläggningar	-3 902	-3 902
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 646 759**	**-9 021 438**
Utgående redovisat värde	**20 016 912**	**20 642 233**
Redovisade värden byggnader	19 782 085	20 403 504
Redovisade värden mark	188 000	188 000
Redovisade värden markanläggningar	46 827	50 729

Fastighetsbeteckning: Sidensvansen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1980	32 211 000	15 600 000	47 811 000	47 811 000
		32 211 000	**15 600 000**	**47 811 000**	**47 811 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 377 000	16 377 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**16 377 000**	**16 377 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	115 900	115 900
Utgående anskaffningsvärden	115 900	115 900
Ingående avskrivningar	-65 059	-52 331
Årets avskrivningar	-12 728	-12 728
Utgående avskrivningar	-77 787	-65 059
Utgående redovisat värde	**38 113**	**50 841**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	85 485	47 922
Övriga kortfristiga fordringar	0	40 311
	85 485	**88 233**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	67 056	66 451
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 783	7 460
Upplupna ränteintäkter	10 903	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 406	36 446
	147 148	**110 357**

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,50%	2026-01-29	1 000 000	0
			1 000 000	**0**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,74%	2026-10-30	1 599 904	100 008
Stadshypotek AB	3,49%	2026-12-30	1 620 000	130 000
Stadshypotek AB	2,53%	2026-12-30	3 061 620	60 000
SBAB	3,80%	2027-03-16	4 370 000	115 000
SBAB	3,70%	2029-05-11	4 685 625	122 500
			15 337 149	**527 508**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**8 818 125**
Nästa års amortering av långfristig skuld	237 500
Lån som ska konverteras inom ett år	6 281 524
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**6 519 024**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,37%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 110 032
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 699 609
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

	2025-12-31	2024-12-31
Årets beräknade skatteskuld	29 882	28 465
Slutskatteskuld föregående år	8	4
	29 890	**28 469**

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdeskatt	547	0
Personalens källskatt	2 640	2 640
Arbetsgivaravgifter	953	2 639
Övriga kortfristiga skulder	4 981	0
	9 121	**5 279**

		2025-12-31	2024-12-31
Not 18	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna löner och arvoden	48 500	56 000
	Upplupna sociala avgifter	12 183	12 183
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 693	14 236
	Upplupna räntekostnader	3 653	7 763
	Upplupen revision	18 300	13 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	217 986	218 945
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 168	78 106
		332 483	**400 733**

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-16
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Christer Almqvist

Erik Loretoft

Iréne Pia Katrin Glans

Lars Göran Petersson

Lars Lundgren

Louise Cehajic

Max Sandstedt

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

Revisor vald av föreningsstämman
Paula Eskilsson

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Dokument-ID 09222115557573050654 Signerat LL, CA, IPKG, MS, EL, LGP, LC, PE, CF

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sidensvansen i Växjö, org.nr. 716403-7454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Paula Eskilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Lundgren
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:04:48

Christer Almqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:59:04

Iréne Pia Katrin Glans
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:30:17

Max Sandstedt
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 21:46:56

Erik Loretoft
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 19:09:53

Lars Göran Petersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:04:37

Louise Cehajic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 08:24:28

Paula Eskilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:00:41

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:18:08

Revisionsberättelse 2025

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

Paula Eskilsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 18:08:18

Carl Fagergren
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 08:17:45

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.