

Årsredovisning
för
Brf Växjöhus nr 4
729500-3136

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Växjöhus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter (vald tom)	Utsedd av
Tomas Karlsson (Ordf.) (tom stämman 2026)	Föreningen
Monica Maruszczyk (tom stämman 2026)	Föreningen
Johan Markstedt (tom stämman 2027)	Föreningen
Christer Vigstrand Solnevik (tom stämman 2027)	Föreningen

Styrelsesuppleanter (vald tom)

Olivia Andersson (tom stämman 2026)	Föreningen
Jacob Tillström (tom stämman 2027)	Föreningen
Simon Pettersson (tom stämman 2027)	Föreningen

Ordinarie revisorer (vald tom)

Ola Björk (tom stämman 2026)	Föreningen
Daniel Johansson (tom stämman 2026)	Föreningen

Revisorssuppleanter (vald tom)

Nils Wiberg (tom stämman 2026)	Föreningen
Evan Karlsson (tom stämman 2026)	Föreningen

Valberedning

Johan Eneroth (sammankallande) och Marita Wallisson

Vicevärdar

Pia Fridén och Benno Tillström.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna nr 8, 9, 10 och 11 i kvarteret Gladan, på vilka under åren 1959-1962 uppförts 11 bostadshus innehållande 384 bostadsrättslägenheter med en total yta på 22.975 m³ varav:

8 st	1 rum och kokvrå
40 st	1 rum och kök
162 st	2 rum och kök
168 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Dessutom uthyres lägenheter, lokaler, förråd, varmgarage, kallgarage samt parkeringsplatser. En lokal är upplåten med bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförs krade i If Skadeförs kring AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 511 st.

Under 2025 har 22 (inklusive arv/gåva 32 st) överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 33 st).

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2025 utfört reparationer och underhåll för 848 tkr (föregående år utförda reparationer och underhåll uppgick till 2.345 tkr). Inga störreposter som utskiljer sig detta året.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhållsplanen är utlagd på vår hemsida www.vaxjohus4.se.

Föreningens underhållsfond uppgår till 28.277 tkr (1231 kr/m³).

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett överskott på 1.235 tkr före avsättning till föreningens underhållsfond med 1.146 tkr. Föreningen tillämpar sedan 2014 reglerna K2-reglerna för upprättande av årsredovisning.

Boendeavgifter

Utgående årsavgift är 346 kr/m³.

Årsavgifterna sänktes för 2006 med 20%, för 2009 med 10%, från och med juli 2012 med 10% och från och med 2017 med 5%. 2025 höjdes dem med 3%.

Fr o m 2011 ingår IP-telefoni och bredband i årsavgiften.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 324	11 038	11 580	10 487
Resultat efter avskrivningar	318	-984	-880	-1 699
Resultat efter finansiella poster	1 235	18	22	-1 499
Balansomslutning	49 806	48 623	48 771	48 373
Soliditet (%)	94,8	94,5	94,2	94,9
Kassalikviditet (%)	1 377,2	1 246,6	1 147,3	1 269,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	346	336	336	336
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	116	142	126	51
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	213	213	237
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,3	68,9	65,4	74,0
Fond för yttre underhåll	28 276	27 131	25 985	26 698

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Concordia Redovisning	Ekonomisk förvaltning
Tillströms Fastighetsservice AB	Jourberedskap
Bixia AB	Elförsäljning
ALT Hiss AB	Hissar
Tele 2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband/IP-telefoni
Tillströms Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 415 513	27 130 819	17 388 102	17 801	45 952 235
Avs. till fond yttre underhåll		1 146 000	-1 146 000		0
Disposition av föregående års resultat:			17 801	-17 801	0
Årets resultat				1 235 061	1 235 061
Belopp vid årets utgång	1 415 513	28 276 819	16 259 903	1 235 061	47 187 296

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 259 903
årets vinst	1 235 061
	17 494 964

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 146 000
i ny räkning överföres	16 348 964
	17 494 964

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 324 115	11 037 907
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 324 115	11 037 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-9 527 265	-10 578 079
Övriga externa kostnader		-40 794	0
Personalkostnader	7, 8	-548 152	-544 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-890 338	-898 669
Summa rörelsekostnader		-11 006 549	-12 021 646
Rörelseresultat		317 566	-983 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	918 102	1 001 713
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-607	-173
Summa finansiella poster		917 495	1 001 540
Resultat efter finansiella poster		1 235 061	17 801
Resultat före skatt		1 235 061	17 801
Årets resultat		1 235 061	17 801

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	14 420 662	15 301 750
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	20 042	29 292
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 440 704	15 331 042
Summa anläggningstillgångar		14 440 704	15 331 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 059	12 231
Övriga fordringar		26 289	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 646 234	1 261 062
Summa kortfristiga fordringar		1 681 582	1 273 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	33 683 354	32 018 550
Summa kassa och bank		33 683 354	32 018 550
Summa omsättningstillgångar		35 364 936	33 291 843
SUMMA TILLGÅNGAR		49 805 640	48 622 885

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 415 513	1 415 513
Fond för yttre underhåll		28 276 819	27 130 819
Summa bundet eget kapital		29 692 332	28 546 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 259 903	17 388 102
Årets resultat		1 235 061	17 801
Summa fritt eget kapital		17 494 964	17 405 903
Summa eget kapital		47 187 296	45 952 235
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 076	17 478
Leverantörsskulder		896 794	1 002 846
Skatteskulder		9 925	55 478
Övriga skulder	17	54 267	50 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 654 282	1 544 007
Summa kortfristiga skulder		2 618 344	2 670 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 805 640	48 622 885

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 235 061	17 801
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		890 338	898 669
Betald inkomstskatt		-12 039	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 113 360	916 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 173	10 917
Förändring av kortfristiga fordringar		-385 173	-529 022
Förändring av leverantörsskulder		-106 052	-261 688
Förändring av kortfristiga skulder		39 496	96 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 664 804	232 743
Årets kassaflöde		1 664 804	232 743
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		32 018 550	31 785 808
Likvida medel vid årets slut		33 683 354	32 018 551

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

* 1.724 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

* samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	Avskrivna
Fastighetsförbättringar	25
Badrumsrenovering	33
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 958 737	7 734 379
Avgifter uthyrning i andra hand	198 539	156 552
Hyor lokaler	300 946	308 669
Hyor garage	730 469	693 436
Hyor parkeringsplatser	199 629	178 696
Hyor övrigt	16 098	2 700
Elavgifter	1 865 046	1 888 089
Övriga rörelseintäkter	54 651	75 386
	11 324 115	11 037 907

Not 3 Driftkostnader - Reperationer, löpande underhåll

	2025	2024
Bostäder	271 310	239 972
Gemensamma utrymmen	24 593	0
Tvättstugor	21 795	0
Hissar	36 863	0
	354 561	239 972

Not 4 Driftkostnader - Underhåll

	2025	2024
Bostäder	308 146	1 698 287
Hissar	8 769	406 894
Gemensamma utrymmen	176 853	0
	493 768	2 105 181

Not 5 Driftkostnader - Drift

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	186 176	175 792
Arvode ekonomisk förvaltning	306 555	273 073
Kabel-TV, bredband	288 112	339 574
Arvode auktoriserad revisor	35 000	0
Möteskostnad	10 300	12 950
Övriga förvaltningskostnader	36 325	11 708
Fastighetsförvaltning	1 298 880	1 287 572
Förbrukningsmaterial och verktyg	97 210	75 421
Fordons- och maskinkostnader	2 265	7 147
Vatten	931 831	861 019
El	1 548 630	1 431 103
Uppvärmning	2 712 731	2 612 877
Renhållning	507 941	418 011
	7 961 956	7 506 247

Observera arvode auktoriserad revisor är för 2024 och 2025.

Not 6 Driftkostnader - Fastighetsavgift

	2025	2024
Fastighetsavgift	716 980	713 981
	716 980	713 981

Not 7 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Lönder, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	162 800	170 112
Arvode till valberedning	5 250	5 000
Föreningsvald revior	3 000	3 000
Lön till städpersonal	146 429	143 148
Arvode vicevärd	118 800	118 800
Sociala kostnader	108 318	104 838
Övriga personalkostnader	3 555	0
	548 152	544 898

I sociala kostnader ingår pensionskostnader.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Fastigheten	0	0
Badrumsrenovering	742 022	742 022
Fastighetsförbättringar	133 285	133 283
Maskiner	9 250	9 250
Inventarie	0	8 333
Markanläggningar	5 781	5 781
	890 338	898 669

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, Swedbank	544 792	720 869
Ränteintäkter, SBAB	362 590	280 809
Ränteintäkter, Marginalen	10 498	30 466
Ränteintäkter, Övrigt	222	34
	918 102	1 032 178

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Ej avdragsgilla räntekostnader SKV	607	173
	607	173

Not 12 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 680 971	68 680 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 680 971	68 680 971
Ingående avskrivningar	-58 171 791	-57 290 705
Årets avskrivningar	-881 088	-881 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 052 879	-58 171 791
Utgående redovisat värde	9 628 092	10 509 180
Taxeringsvärden byggnader	209 683 000	203 806 000
Taxeringsvärden mark	98 000 000	121 000 000
	307 683 000	324 806 000
Bokfört värde byggnader	9 628 092	10 509 180
Bokfört värde mark	4 792 570	4 792 570
	14 420 662	15 301 750

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	852 006	852 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	852 006	852 006
Ingående avskrivningar	-822 714	-813 464
Årets avskrivningar	-9 250	-9 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 964	-822 714
Utgående redovisat värde	20 042	29 292

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 348 227	1 348 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348 227	1 348 227
Ingående avskrivningar	-1 348 227	-1 339 894
Årets avskrivningar	0	-8 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 348 227	-1 348 227
Utgående redovisat värde	0	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förubetalda driftkostnader	45 126	45 253
Förutbetalda fastighetsförsäkring	15 588	201 765
Upplupna ränteintäkter	1 585 520	1 014 044
	1 646 234	1 261 062

Not 16 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Specialinlåning hos Swedbank	25 261 799	23 607 493
Depåkonto hos Swedbank	61	61
Stora Sparkontot hos Marginalen Bank	11 445	1 058 948
SBAB-konto BRF	8 410 014	7 352 014
Placeringskonto länsförsäkring Kronoberg	35	35
	33 683 354	32 018 551

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Prel. skatt på arvoden	27 044	26 342
Upplupna sociala avgifter	27 223	24 499
	54 267	50 841

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	696 851	690 872
Upplupna elkostnader	139 198	142 256
Upplupna värmekostnader	353 463	374 462
Upplupna revisionskostnader	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	4 741	5 000
Upplupen justering av elavgift	352 905	306 417
Upplupna vattenkostnader	82 154	0
	1 654 312	1 544 007

Årsredovisningen beslutades den 8 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Karlsson
Ordförande

Johan Markstedt

Monika Maruszczyk

Christer Vigstrand Solnevik

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

Ola Björk
Auktoriserad revisor

Daniel Johansson
Föreningsrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:37

SENT BY OWNER:

Jessica Nyström · 12.05.2026 07:32

DOCUMENT ID:

SkjOj4xkGg

ENVELOPE ID:

rJqOjVe1fx-SkjOj4xkGg

DOCUMENT NAME:

729500-3136 Brf Växjöhus nr 4 för 20250101-20251231
d.pdf

16 pages

SHA-512:

3afcc07a54fc3a729902506828b39acc8e29407dfe27b7f
c0aeb67a4f881c6ea6ae0da18e9509ffe72a24ecf9f48aaa
c10d7e36c3d162d887d509d6f761b5a23

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ROLAND KARLSSON tiab.tomas@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:56 12.05.2026 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/13) IP: 98.128.244.128
2. Johan Maurits Markstedt johan@markstedt.eu	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:00 12.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/06) IP: 217.213.84.93
3. Monika Maruszczczyk monika.maruszczczyk@wsp.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:56 12.05.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/08) IP: 104.28.31.65
4. CHRISTER VIGSTRAND SOLNEVIK chvs59@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:22 12.05.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/04) IP: 98.128.244.30
5. Daniel Johansson daniel@djredovisning.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:08 13.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/20) IP: 94.234.68.238
6. OLA BJÖRK ola@brrab.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:37 13.05.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/16) IP: 94.234.65.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed