

Bostadsrättsföreningen

Viken 3

Org.nr: 769629-2296

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Viken 3, 769629-2296, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-09 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade aktierna i Viken bostad i Växjö AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten Växjö Viken 3. Föreningen förvärvade fastigheten genom en internttransaktion vid tillträdet 2015-04-30. Bolaget har likviderats under 2016.

I anskaffningsvärdet ingick en avsättning till underhållsfond på 3 750 000 kr.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Liselotte Magnusson
Ledamot	Jessica Lundgren
Ledamot	Helena Högberg
Suppleant	Carl-Gustaf Rask
Suppleant	Eva Rask

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
----------------------	---------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viken 3 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 15 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Smålandsgatan 1.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet, 1 lokal samt 12 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	12	3	-	-

Total tomtarea:	1 193	kvm
Total bostadsarea:	1 440	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 344	kvm
- varav hyresrättsarea:	96	kvm
Total lokalarea:	150	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Reco Partner
Kabel-TV	TELE2
Städning	Cleaning Support Sweden
Avfallshantering	PreZero & SSAM
Elavtal avseende volym	Bixia
Fjärrvärme	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 129 389 kr (286 104).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen kommer under 2026 att uppdatera befintlig underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 17 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 17.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %. Styrelsen har valt att höja avgiften med 2% från och med 2026-01-01.

I årsavgiften ingår värme & vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för TV.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 303	1 270	1 157	1 117
Resultat efter finansiella poster, tkr	26	- 158	- 194	- 157
Soliditet, %	62	61	61	60
Sparande kr/ kvm	158	42	114	
Årsavgift/kvm	800	784	713	
Energikostnad kr/kvm	183	173	168	
Räntekostnad kr/kvm	202	234	229	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 636	7 713	7 775	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 033	9 125	9 198	
Skuldkvot	8.7	8.9	9.7	
Räntekänslighet	11.3	11.6	12.7	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	77	76	75	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 594 000	433 629	- 327 441	- 157 956
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-157 956	157 956
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Årets resultat				26 206
Vid årets slut	20 594 000	533 629	- 585 397	26 206

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 585 397
Årets resultat	26 206
Totalt	- 559 191

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	45 690
Balanseras i ny räkning	- 604 881
Totalt	- 559 191

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 303 158	1 270 356
Övriga rörelseintäkter	3	99 060	108 360
Summa rörelseintäkter		1 402 218	1 378 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-836 839	-954 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 568	-224 568
Summa rörelsekostnader		-1 061 407	-1 179 303
RÖRELSERESULTAT		340 811	199 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 534	15 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 139	-372 944
Summa finansiella poster		-314 605	-357 369
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 206	-157 956
RESULTAT FÖRE SKATT		26 206	-157 956
ÅRETS RESULTAT		26 206	-157 956

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	32 139 350	32 363 918
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 139 350	32 363 918
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 139 350	32 363 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		246 440	255 638
Övriga fordringar		30 501	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 619	16 346
Summa kortfristiga fordringar		313 560	272 003
Kassa och bank			
Kassa och bank		825 435	802 552
Summa kassa och bank		825 435	802 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 138 995	1 074 555
SUMMA TILLGÅNGAR		33 278 345	33 438 473

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 594 000	20 594 000
Underhållsfond		533 629	433 629
Summa bundet eget kapital		21 127 629	21 027 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-585 397	-327 441
Årets resultat		26 206	-157 956
Summa fritt eget kapital		-559 191	-485 397
SUMMA EGET KAPITAL		20 568 438	20 542 232
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		996	0
Leverantörsskulder		50 650	55 744
Skatteskulder		62 820	60 385
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 140 500	12 263 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		454 941	516 612
Summa kortfristiga skulder		12 709 907	12 896 241
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 709 907	12 896 241
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 278 345	33 438 473

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	340 811	199 413
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	224 568	224 568
Summa	565 379	423 981
Erhållen ränta	7 533	15 575
Erlagd ränta	-322 139	-372 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 774	66 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-41 557	24 565
Förändring av rörelseskulder	-63 334	-40 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	145 883	50 527
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-123 000	-99 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 000	-99 000
Årets kassaflöde	22 883	-48 473
Likvida medel vid årets början	802 552	851 025
Likvida medel vid årets slut	825 435	802 552

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	120
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 074 572	1 053 502
Hysesintäkter bostäder	139 361	129 038
Hysesintäkter lokaler	89 208	87 792
Öresutjämning	17	23
Totalt årsavgifter och hyror	1 303 158	1 270 356

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Parkering	55 200	55 200
TV	27 000	27 000
Värme	14 400	14 400
Debiterad fastighetsskatt	2 460	2 460
Övriga intäkter	0	9 300
Totalt övriga rörelseintäkter	99 060	108 360

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	38 445	41 312
Värme	188 924	181 831
Vatten och avlopp	64 284	52 708
Snöröjning	17 976	15 614
Städning och renhållning	116 771	108 986
Reparation och underhåll fastighet	129 389	286 104
TV	27 064	26 932
Försäkring	19 656	18 769
Fastighetsskatt	32 320	30 500
Fastighetsskötsel och förvaltning	37 668	37 068
Programvaror	5 232	4 933
Utemiljö	15 257	17 459
Ekonomisk förvaltning	40 009	38 159
Styrelsearvode	75 408	73 542
Revisionskostnader	9 375	8 750
Bankavgifter	3 546	2 685
Övriga kostnader	15 515	9 383
Totalt övriga externa kostnader	836 839	954 735

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	27 098 712	27 098 712
Mark	7 437 288	7 437 288
Utgående anskaffningsvärden	34 536 000	34 536 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 172 082	- 1 947 514
Årets avskrivning på byggnader	- 224 568	- 224 568
Utgående avskrivningar	- 2 396 650	- 2 172 082
Utgående redovisat värde	32 139 350	32 363 918
<i>Varav</i>		
Byggnader	24 702 062	24 926 630
Mark	7 437 288	7 437 288

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	91 095	91 095
Utgående anskaffningsvärden	91 095	91 095
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 91 095	- 91 095
Utgående avskrivningar	- 91 095	- 91 095
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 53413	2025-01-30	1,25 %	0	1 000 000
Stadshypotek 67289	2025-04-30	1,26 %	0	4 287 500
Stadshypotek 256332	2025-04-29	3,42 %	0	6 976 000
Stadshypotek 300851	2026-01-30	2,50 %	1 000 000	0
Stadshypotek 315728	2026-04-30	2,50 %	4 212 500	0
Stadshypotek 315731	2026-04-29	2,50 %	6 928 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 140 500	12 263 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 140 500	-12 263 500
			0	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 207 000	15 207 000
Summa:	15 207 000	15 207 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-17

Liselotte Magnusson
Ordförande

Jessica Lundgren
Ledamot

Helena Högberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2026



Brf Viken ÅR 2025.pdf

(91922 byte)
SHA-512: d61108761404ddf8972f2dc01dc5401ecfdb2
1cee227b140d9db0d83e30215f588a91c96902bc7b91f7
fe67a5ff27e6dd0a3066f82b8faa2d7715c0b49a7e4e0

Underskrifter

2026-04-08 11:28:19 (CET)



Jessica Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 11:16:37 (CET)



Kerstin Helena Högberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 06:31:25 (CET)



Liselotte Magnusson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 21:17:09 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Viken 3 ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
ec34023d286cfbc79e4170f985312a2f436f36d70fc828e5b3306c154e50f545aeeddaed3df2edfff92dd16ef2ad438e883eb2a150e8de0a4cd5ea77e40e995a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.