

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Växtriket

716401-3703



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växtriket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävja 1:71	1987	Uppsala
Sävja 1:72	1987	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 153 bostadsrätter om totalt 14 410 kvm och 5 lokaler om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 15 303 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mona Yaghi	Ordförande
Aram Ali	Styrelseledamot
Dag Christer Steinvall	Styrelseledamot
Jan Gerhard Hall	Styrelseledamot
Johan Ljungberg	Sekreterare
Lusine Manukyan Biglarian	Kassör
Stig Eric Kennet Fröberg	HSB representant

Valberedning

Margareta Granvik
Hans Wennerberg

Firmateckning

Tecknas av styrelsens ordförande samt två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Cornelia Gustafsson Revisor Borevision

Enxhi Shahini Revisor Intern föreningsrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2026-02-04. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1987 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Avlopp, rödragningar	Rörprojekt
Bredband, kabel-tv, IP-telefoni	Telia AB
Elhandel	Telge Energi
Elnätet	Vattenfall AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetstjänst samt skötsel av grönområden	Montage & Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Hisstillsyn	NOA AB
Laddboxar	Voltiva
Låneförvaltning	HSB Finansstöd
Låssystem och nyckelhantering	Certego AB
Parkeringsövervakning	Avarn Security AB
Städservice	PD Miljöservice AB
Tvättmaskiner/Tvättstugor	Tvätt och kylservice AB
Ventilation	Gunnar Carlsen AB

Övrig verksamhetsinformation

Det kollektiva bostadsrättstillägget upphörde att gälla från 260201 och medlemmar uppmanades att teckna eget tillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gånga räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 400 kr

Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 590 630 kr

Kostnader för fuktskador om 610 000 kr, ingen försäkringsersättning utgår.

Höjning av årsavgiften om 2% från 2026-04-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Senaste genomgången av underhållsplanen gjordes 20250819.

En städdag genomfördes 250518 där föreningen bjöd medlemmarna på grillade hamburgare.

Under året har en del planteringar setts över, bland annat på Ölandsresan

Ny hiss installerades i Dalaresan 38.

Installation av tre nya laddstolpar under 2025

Föreningen har antagit nya stadgar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 208 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 776 416	13 172 651	12 263 491	11 626 000
Resultat efter fin. poster	1 400	635 232	-400 181	497 000
Soliditet (%)	19	19	18	17
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	832	770	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	88,0	90,0	90,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 061	5 158	5 243	5 648
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 765	4 851	4 937	5 641
Sparande / kvm totalyta, kr	216	212	157	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	23	34	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	133	119	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	43	30	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	219	200	183	191
Räntekänslighet (%)	5,86	6,20	6,81	8,00

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 480 853	-	-	6 480 853
Upplåtelseavgifter	196 468	-	-	196 468
Fond, yttre underhåll	3 048 892	-	1 238 057	4 286 949
Balanserat resultat	7 192 055	635 232	-1 238 057	6 589 230
Årets resultat	635 232	-635 232	1 400	1 400
Eget kapital	17 553 500	0	1 400	17 554 900

Resultatdisposition

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

Till föreningstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma	7 827 287
Årets resultat	1 400
Reservation till underhållsfond	-1 856 000
Ianspråktagande av underhållsfond	617 943
Totalt	6 590 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

6 590 630

Under året har reservation gjorts med 903 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 124 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 953 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 410 819 kr ur underhållsfonden för 2025.

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 776 418	13 172 651
Övriga rörelseintäkter	3	31 099	477 922
Summa rörelseintäkter		13 807 517	13 650 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 373 778	-8 162 884
Övriga externa kostnader	9	-556 517	-390 516
Personalkostnader	10	-537 867	-578 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 397 601	-2 403 363
Övriga rörelsekostnader		-497 776	0
Summa rörelsekostnader		-12 363 538	-11 535 175
RÖRELSERESULTAT		1 443 979	2 115 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 595	29 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 468 174	-1 509 830
Summa finansiella poster		-1 442 579	-1 480 166
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 400	635 232
ÅRETS RESULTAT		1 400	635 232

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 22	83 192 700	84 449 950
Markanläggningar	13	869 021	993 161
Maskiner och inventarier	14	642 189	672 556
Pågående projekt	15	0	758 800
Summa materiella anläggningstillgångar		84 703 910	86 874 466
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 704 410	86 874 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		259 003	9 861
Övriga fordringar	17	6 132 115	5 777 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	267 687	251 898
Summa kortfristiga fordringar		6 658 805	6 039 100
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	0	758 812
Summa kortfristiga placeringar		0	758 812
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 108 592	86 351
Summa kassa och bank		2 108 592	86 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 767 397	6 884 263
SUMMA TILLGÅNGAR		93 471 807	93 759 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 677 321	6 677 321
Fond för yttre underhåll		4 286 949	3 048 892
Summa bundet eget kapital		10 964 270	9 726 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 589 230	7 192 055
Årets resultat		1 400	635 232
Summa fritt eget kapital		6 590 630	7 827 287
SUMMA EGET KAPITAL		17 554 900	17 553 500
Avsättningar			
Avsättningar		271 155	282 449
Summa avsättningar		271 155	282 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	39 226 793	53 926 557
Summa långfristiga skulder		39 226 793	53 926 557
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	33 696 003	20 296 239
Leverantörsskulder		645 975	932 805
Skatteskulder		124 071	86 928
Övriga kortfristiga skulder		104 098	161 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 848 812	518 781
Summa kortfristiga skulder		36 418 959	21 996 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 471 807	93 759 229

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 443 979	2 115 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	497 776	0
Årets avskrivningar	2 397 601	2 403 363
	4 339 356	4 518 761
Erhållen ränta	22 820	29 074
Erlagd ränta	-1 486 518	-1 465 914
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 875 658	3 081 921
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-260 924	71 619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 029 521	-793 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 644 255	2 360 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-724 820	-1 624 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-724 820	-1 624 188
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 300 000	-1 229 863
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-1 229 863
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 619 435	-493 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 607 079	7 100 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 226 514	6 607 079

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växtriket är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Restpost	1,02 - 6,67 %
Sekundärbyggnader	2,00 - 10,00 %
Dörrar & portar	10,00 %
Styr & övervakning	7,67 - 10,00 %
Hissar	4,00 - 5,05 %
Stomme och grund	1,02 - 3,51 %
El	2,72 %
Fasader	2,11 %
Fönster	3,51 %
Yttertak	5,41 %
Ventilation	4,89 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	12 066 972	11 602 896
Hysesintäkter, lokaler	341 029	319 039
Hysesintäkter, p-platser	837 077	804 253
Övriga intäkter	160 990	141 213
Kabel-TV/Bredband	369 000	371 460
Intäktsreduktion	0	-66 210
El	1 350	0
Summa	13 776 418	13 172 651

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	8	0
Övriga intäkter	27 591	0
Övriga rörelseintäkter	3 500	477 922
Summa	31 099	477 922

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	599 999	698 213
Städning	269 650	239 671
Besiktning och service	445 905	352 353
Trädgårdsarbete	112 500	112 502
Övrigt	59 571	0
Snöskottning	51 657	98 055
Summa	1 539 283	1 500 794

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32 041	60 969
Bostäder	17 497	9 229
Bostäder VVS	28 518	0
Tvättstuga	51 611	36 583
Trapphus/port/entr	0	14 284
Soprum/miljöanläggning	57 966	0
Dörrar och lås/porttele	70 555	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 306	12 997
VA	56 068	794 552
Värme	2 012	10 004
Ventilation	82 342	17 228
El	52 452	0
Kabel-tv/bredband	7 674	0
Hissar	43 343	63 806
Tak	0	15 956
Fasader	0	65 080
Fönster	6 827	0
Gård/markytor	0	81 043
Garage och p-platser	16 331	10 875
Försäkringsärende/vattenskada	610 526	127 600
Summa	1 137 069	1 320 206

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	23 515	0
Dörrar och lås/porttele	132 630	0
VA	0	89 394
Värme	62 500	0
Ventilation	67 663	0
Fasader	0	17 343
Gård/markytor	0	100 387
Garage och p-platser	124 511	0
Summa	410 819	207 124

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	386 745	355 665
Uppvärmning	2 118 251	2 040 704
Vatten	846 271	657 968
Sophämtning	340 192	472 854
Summa	3 691 459	3 527 192

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	45 275
Fastighetsförsäkringar	295 780	289 794
Kabel-TV	38 132	35 130
Bredband	344 252	361 335
Fastighetsskatt	916 984	876 035
Summa	1 595 148	1 607 569

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	129 261	41 956
Övriga förvaltningskostnader	148 416	99 906
Juridiska kostnader	58 520	22 031
Revisionsarvoden	38 820	31 460
Ekonomisk förvaltning	137 500	195 164
Konsultkostnader	44 000	0
Summa	556 517	390 516

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	396 323	421 304
Övriga arvoden	10 232	17 190
Sociala avgifter	129 012	139 917
Övriga personalkostnader	2 300	0
Summa	537 867	578 411

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 468 109	1 509 830
Övriga räntekostnader	65	0
Summa	1 468 174	1 509 830

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 469 282	109 831 782
Årets inköp	1 403 778	637 500
Utrangering	- 820 715	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	111 052 345	110 469 282
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 019 332	-23 843 851
Årets avskrivning	-2 163 252	-2 175 481
Utrangering	322 645	
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 859 645	-26 019 332
Utgående restvärde enligt plan	83 192 700	84 449 950
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 722 000</i>	<i>6 722 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 119 000	135 658 000
Taxeringsvärde mark	78 131 000	81 238 000
Summa	213 250 000	216 896 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 343 051	1 343 051
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 343 051	1 343 051
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-349 890	-225 745
Årets avskrivning	-124 140	-124 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-474 030	-349 890
Utgående restvärde enligt plan	869 021	993 161

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 689 664	1 461 776
Årets inköp	79 842	227 888
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 769 506	1 689 664
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 017 108	-913 371
Årets avskrivning	-110 209	-103 737
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 127 317	-1 017 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	642 189	672 556

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	758 800	0
Årets investeringar	644 978	1 757 270
Omfört till Byggnad	-1 403 778	-998 470
Summa pågående arbeten	0	758 800

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 098	15 425
Övriga fordringar	12 095	0
HSB Klientmedelskonto	0	5 761 916
Nabo Klientmedelskonto	6 112 530	0
Borgo	5 392	0
Summa	6 132 115	5 777 341

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 971	248 905
Försäkringspremier	97 978	0
Kabel-TV	7 476	0
Bredband	88 119	0
Förvaltning	34 375	0
Inkomsträntor	5 768	2 993
Summa	267 687	251 898

NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringar	0	758 812
Summa	0	758 812

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-03-30	3,37 %	16 722 247	16 722 247
Stadshypotek	2026-03-30	2,25 %	7 537 061	7 537 061
Stadshypotek	2026-03-30	0,87 %	6 432 551	6 432 551
Stadshypotek	2027-01-30	1,21 %	22 504 546	22 504 546
Stadshypotek	2026-03-01	0,91 %	8 267 213	8 267 213
Stadshypotek	2026-03-03	2,32 %	11 459 178	12 759 178
Summa			72 922 796	74 222 796
Varav kortfristig del			33 696 003	20 296 239

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 422 796 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 660	313 655
El	39 042	0
Uppvärmning	278 845	0
Utgiftsräntor	166 782	185 126
Vatten	74 890	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 223 593	0
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
Summa	1 848 812	518 781

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

101 832 000

2024-12-31

101 832 000

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har amorterat 1 000 000 kr under mars 2026. Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Ny hiss ska bytas ut i ett av punkthusen under 2026. En av föreningens undercentraler ska renoveras under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Mona Yaghi
Ordförande

Johan Ljungberg
Sekreterare

Lusine Manukyan Biglarian
Kassör

Stig Eric Kennet Fröberg
HSB representant

Aram Ali
Styrelseledamot

Dag Christer Steinvall
Styrelseledamot

Jan Gerhard Hall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Cornelia Gustafsson
Revisor

Intern föreningsrevisor
Enxhi Shahini
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 12:04

SENT BY OWNER:

Martina Liljeholm • 22.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:

BJg42maayfg

ENVELOPE ID:

S1E37ppJze-BJg42maayfg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 - Växtriket.3.pdf

21 pages

SHA-512:

078fa2b45ea7a5afcd647e82e079c47ee704df79a20718

2107019493f661d16f9680a775b80ab06441f3df344a93

98f222428a7b92ec1391d77da8044fc61e21

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. Aram Ali aram@brfvaxtriket.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:27 22.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.129
2. Dag Christer Steinvall christer.steinvall@mail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 14:27 22.05.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.132.151
3. LUSINE MANUKYAN BIGLARIAN manukyan_lus@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 09:36 23.05.2026 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.71.21
4. Jan Gerhard Hall jan.hall@telia.com	 Signed Authenticated	24.05.2026 13:16 24.05.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.64.251
5. MONA ANNETT LINDA YAGHI mona@brfvaxtriket.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:23 25.05.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.149.220
6. JOHAN LJUNGBERG johan@montbruyere.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:44 25.05.2026 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 130.242.60.196
7. Stig Eric Kennet Fröberg kennet.froberg@hsb.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 13:00 25.05.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.109.195
8. Enxhi Shahini antzela.saxinh@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 22:18 27.05.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.72.223
9. Clara Cornelia Pia Gustafsson cornelia.gustafsson@borevision.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:04 25.05.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Växtriket, org.nr. 716401-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Växtriket 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 Växtriket 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 revisionssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Enxhi Shahini
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Enxhi Shahini

Extern Part

Serienummer: 6b33b3d45a78ef[...]7424d5665230d

IP: 81.224.xxx.xxx

2026-05-27 20:24:58 UTC



Clara Cornelia Pia Gustafsson

BoRevision

Serienummer: e30a2ae2b74ea6[...]b607bb1ba8af3

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-29 09:02:28 UTC



Penneo dokumentnyckel: 9FJD7-8TEXS-9EL6G-0W7LM-VIV6C-D53JN

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.