

Bostadsrättsföreningen Hovshaga By i Växjö

Org.nr: 769611-0548

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hovshaga By i Växjö, 769611-0548, 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-05 hos Bolagsverket.

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	Anders Eiman
Ledamot	Tomas Svensson
Ledamot	Linus Knutsson
Ledamot	Nina Löfberg
Suppleant	Johanna Hjortstam

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ångloket 1 i Växjö kommun med därpå 16 uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adresser är Björnbärsvägen, Krusbärsvägen, Vinbärsvägen och Smultronvägen.

Föreningen upplåter samtliga 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

16 st 112,1 kvm

16 st 103,8 kvm

Total tomtarea:	13402	kvm
-----------------	-------	-----

Total bostadsarea:	3454	kvm
--------------------	------	-----

- varav bostadsrättsarea:	3454	kvm
---------------------------	------	-----

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-06-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Bixia
Snöhantering	Dalbo Bensin

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 107 tkr (89 tkr) och planerat underhåll för 2 910 tkr (1 700 tkr).

Underhållsplan

Styrelsen följer en egenupprättad underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06 Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har målat utvändigt och man har gått igenom och förbättrat vindarna.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 58 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 58.

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 den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01.

I årsavgiften ingår parkering & bredband. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten. Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 987	1 929	1 855	1 833
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 394	- 1 178	458	- 452
Soliditet, %	43	48	48	48
Sparande per kvm	267	269	249	
Årsavgift/kvm	610	593	567	
Energikostnad kr/kvm	40	30	36	
Räntekostnad kr/kvm	164	137	136	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 266	7 658	7 736	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 266	7 658	7 736	
Skuldkvot	13.5	12.9	13.6	
Räntekänslighet	13.5	12.9	13.6	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	99	100	99	
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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 228 000	893 000	3 805 819	- 1 178 051
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-1 178 051	1 178 051
Anspråktagande av underhållsfond		-890 000	890 000	
Avsättning till underhållsfond		150 000	-150 000	
Årets resultat				-2 393 572
Vid årets slut	21 228 000	153 000	3 367 768	- 2 393 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 367 769
Årets resultat	- 2 393 572
Totalt	974 197

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	150 000
Extra avsättning till underhållsfond	2 607 000
Anspråktagande av underhållsfond	- 2 910 000
Balanseras i ny räkning	1 127 197
Totalt	974 197

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

1 986 914

1 929 045

Övriga rörelseintäkter

3

131 311

121 676

Summa rörelseintäkter

2 118 225

2 050 721

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-3 552 505

-2 396 744

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-406 494

-406 494

Summa rörelsekostnader

-3 958 999

-2 803 238

RÖRELSERESULTAT

-1 840 774

-752 517

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 878

48 975

Räntekostnader och liknande resultatposter

-568 676

-474 509

Summa finansiella poster

-552 798

-425 534

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 393 572

-1 178 051

RESULTAT FÖRE SKATT

-2 393 572

-1 178 051

ÅRETS RESULTAT

-2 393 572

-1 178 051

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 747 468	50 144 392
Inventarier, maskiner och installationer	6	18 445	28 015
Summa materiella anläggningstillgångar		49 765 913	50 172 407
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 765 913	50 172 407
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		370 713	354 355
Övriga fordringar		52 274	50 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 608	32 746
Summa kortfristiga fordringar		471 595	437 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 830 402	1 267 027
Summa kassa och bank		1 830 402	1 267 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 301 997	1 705 002
SUMMA TILLGÅNGAR		52 067 910	51 877 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 228 000	21 228 000
Underhållsfond		153 000	893 000
Summa bundet eget kapital		21 381 000	22 121 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 367 769	3 805 819
Årets resultat		-2 393 572	-1 178 051
Summa fritt eget kapital		974 197	2 627 768
SUMMA EGET KAPITAL		22 355 197	24 748 768
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 950 000	0
Summa långfristiga skulder		12 950 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 950 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		36	0
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 600 000	26 450 000
Leverantörsskulder		22 035	28 014
Skatteskulder		107 328	103 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 033 314	547 619
Summa kortfristiga skulder		16 762 713	27 128 641
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		16 762 713	27 128 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 067 910	51 877 409

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 840 773	-752 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 494	406 494
Summa	-1 434 279	-346 023
Erhållen ränta	15 877	48 975
Erlagd ränta	-568 676	-474 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 987 078	-771 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-33 620	-52 749
Ökning av rörelseskulder	484 073	-28 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 536 625	-852 460
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagande av nya lån	2 500 000	
Amortering av låneskulder	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 100 000	-400 000
Årets kassaflöde	563 375	-1 252 460
Likvida medel vid årets början	1 267 027	2 519 487
Likvida medel vid årets slut	1 830 402	1 267 027

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Markanläggningar	20
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 986 914	1 929 045
Totalt årsavgifter och hyror	1 986 914	1 929 045

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	121 331	118 179
Pant och överlåtelseavgifter	9 956	1 433
Övriga intäkter	26	2 064
Totalt övriga rörelseintäkter	131 311	121 676

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	2 910 057	1 699 310
Elkostnader	9 193	6 836
Vatten och avlopp	128 269	98 283
Städning och renhållning	1 285	12 375
Reparation och underhåll fastighet	106 638	88 903
Snöröjning	15 178	18 750
Telia Internet	99 456	99 456
Försäkring	38 928	37 339
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Utemiljö	5 627	12 480
Styrelsearvode	71 796	73 749
Revisionskostnader	9 375	8 750
Självrisker	0	11 794
Konsultarvoden	9 799	90 898
Ekonomisk förvaltning	61 070	59 343
Pant & överlåtelseavgift	8 808	3 108
Bankavgifter	4 280	3 329
Övriga kostnader	17 577	19 881
Totalt övriga externa kostnader	3 552 505	2 396 744

Föreningens intäkter för vatten var 121 331 kr (118 179 kr) och kostnader 128 269 kr (98 283 kr) vilket ger föreningen ett underskott om -6 938 kr (19 896 kr).

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	47 946 428	47 946 428
Mark	7 613 100	7 613 100
Markanläggningar	156 000	156 000
Utgående anskaffningsvärden	55 715 528	55 715 528
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 532 136	- 5 143 012
Markanläggningar	- 39 000	- 31 200
Årets avskrivning på byggnader	- 389 124	- 389 124
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 800	- 7 800
Utgående avskrivningar	-5 968 060	-5 571 136
Utgående redovisat värde	49 747 468	50 144 392
<i>Varav</i>		
Byggnader	42 025 168	42 414 292
Mark	7 613 100	7 613 100
Markanläggningar	109 200	117 000

Not 6. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	131 505	131 505
Utgående anskaffningsvärden	131 505	131 505
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 103 490	- 93 920
Årets avskrivningar	- 9 570	- 9 570
Utgående avskrivningar	- 113 060	- 103 490
Utgående redovisat värde	18 445	28 015

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea 40374	2025-09-17	0,91 %	0	7 500 000
Nordea 70388	2025-09-30	2,95 %	0	5 850 000
Nordea 89241	2025-05-21	1,08 %	0	13 100 000
Nordea 31131	2026-05-21	2,57 %	15 400 000	0
Nordea 68043	2027-09-15	2,53 %	7 500 000	0
Nordea 68221	2028-09-20	2,78 %	5 650 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			28 550 000	26 450 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-15 600 000	-26 450 000
			12 950 000	0

Föreningen ökade upp lånet som skrevs om i maj 2025 för täcka det stora underhållskostnaderna.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 070 000	34 070 000
Summa:	34 070 000	34 070 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-23

Anders Eiman
Ordförande

Tomas Svensson
Ledamot

Linus Knutsson
Ledamot

Nina Löfberg
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



Brf Hovshaga By i Växjö ÅR 2025.pdf

(95108 byte)

SHA-512: a088f0dee5718f7b04a327ed9f96ae8d58903
87c72ca787dac0782ae5bf9e5216b76fd30206da6ebc43
a02e061f56d6f5fe6167d4720919f11bc9cd80cf83032

Underskrifter

2026-03-21 09:14:35 (CET)



Anders Eiman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 13:29:30 (CET)



Linus Knutsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 12:41:32 (CET)



Nina Löfberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 12:00:11 (CET)



Tomas Sven Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 13:40:55 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Hovshaga By 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:

a0179fefae42a85ca6b2bca24305e00256be53519d24aeeccf41e4b8a5f8b8615972f281dc3e49fbde493f4acb408537154af49efc06da4c5a91ac02e6ae087f



Om detta kvitto

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