

Årsredovisning
för
Brf Vattentornet i Växjö
769629-8921

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Vattentornet i Växjö 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuellt lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheterna Växjö Vattentornet 1 och Växjö Växjö 9:52.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21/2 2024.

Underhållsplan

Underhållsplan finns, upprättad av ARC.

Styrelse

Ordförande

Fredrik Alserin

Ledamöter

Ewa Bergh Nestlog

Martina Malmberg

Marcus Törnqvist

Ingrid Jacobson

Elisabeth Wall

Suppleanter

Erik Fäldt

Håkan Antonsson

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Upplysning vid förlust

Räntekostnaderna har ökat vilket gör att årets resultat blivit negativt.

Höjning av årsavgifter från 2026-01-01 med 3 procent.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen arbetat med nedanstående frågor och aktiviteter, redovisade tematiskt i punktform.

Fastigheten: Byggnader och yttre miljö

- Årligt filterbyte har genomförts i samtliga lägenheter och 11 aggregat behövde dessutom åtgärdas.
- Sju lägenheter har bytt ägare under året.
- Brandlarm och sprinkler har genomgått revisionsbesiktning och årsprov enligt gällande regler. Avvikelser har åtgärdats.
- Samtliga avlopp har spolats av Toro fastighetsservice i enlighet med rekommendationerna för flerfamiljshus.
- Årlig service av gymmet har utförts under mars månad enligt plan.
- Kvarlämnade saker och skräp i källaren har forslats bort.
- Offerter har tagits fram dels för att reparera jacuzzin, dels för att plocka bort densamma. Att reparera visade sig vara mycket dyrt. En medlemsenkät om hur spautrymmet ska användas har genomförts, och ett beslutsunderlag för om jacuzzin ska repareras eller inte har tagits fram. Resultatet av enkäten och beslutsunderlaget presenterades och diskuterades på ett informationsmöte i oktober. Beslut fattades på extrastämma i november om att inte reparera, utan att i stället ta bort jacuzzin. En arbetsgrupp har tillsatts med uppgift att arbeta fram förslag om hur utrymmet ska användas med utgångspunkt i vad som framkom i enkäten.
- I enlighet med underhållsplanen har golvet på takterrassen tvättats, alla utemöbler både på taket och vid entrén har oljats in liksom trästaketet vid parkeringen. Läder i hissar och på entrédörren har infettats.
- En satsning på växtligheten på taket har gjorts. Enligt rekommendation från Vegtech har torräng sätta i lådorna och sedummattan har fått gödsel och vatten.
- Sanering av klotter på muren längs Kungsgatan har genomförts i juli.
- Inför nedsläckning av 2G och 3G-näten har larmsändare bytts.
- Underhåll: Rensat ogräs i rabatter vid ett antal tillfällen. Beskurit och vårdat träden som ligger på vår mark.
- Underhåll: Ser varje vecka till att det är i ordning i och runt miljöstationen.

Ekonomi och föreningsfrågor

- Ett lån på ca 19 miljoner kr har skrivits om, vilket föranledde beslut om att höja månadsavgiften med 10 procent from 2025. Räntan för det aktuella lånet blev 2,49 procent från att ha varit 0,73 procent.
- Avtal med ny ekonomisk förvaltare har tecknats. Byte kommer att ske 1 april 2026.
- GDPR kontroller har utförts löpande under året i våra system, pågående aktivitet.

Trivselaktiviteter och annat

- Ett trevligt "hissrally" med besök hos varandra har anordnats i mars.
22 lägenhetsinnehavare deltog från 12 lägenheter.
- En uppskattad oktoberfest genomfördes under hösten, anordnad av en föreningsmedlem.
- Ordinarie föreningsstämma med samkväm efteråt arrangerades i slutet av maj.
- En extra föreningsstämma arrangerades i november där beslut togs om att ta bort jacuzzin.
- Publicerat och distribuerat 10 medlemsbrev.

Nyckeltal - Flerårsöversikt (Tkr)

Tomtarealer:	
Bostadshuset	1110 kvm
Parkeringsanläggning	1575 kvm
Lägenhetsyta	4837 kvm
Total yta, lägenheter & gemensamhetsutrymme	5630 kvm

(Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 162	4 374	4 519	4 221
Resultat efter finansiella poster	-411	-436	579	551
Soliditet (%)	73,9	73,7	74,1	73,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	770	670	670
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 395	12 522	12 317	12 429
Räntekänslighet (%)	14,6	16,3	18,4	18,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	216	219	201
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,3	84,7	68,4	76,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	116	306	300

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	171 900 000	1 451 000	1 086 217	-435 742	174 001 475
Disposition av föregående års resultat:		300 000	-735 742	435 742	0
Årets resultat				-410 703	-410 703
Belopp vid årets utgång	171 900 000	1 751 000	350 475	-410 703	173 590 772

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	350 475
årets förlust	-410 703
	-60 228
behandlas så att avsättning yttre underhållsfond i ny räkning överföres	300 000
	-360 228
	-60 228

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	5 161 764	4 374 150
Övriga rörelseintäkter		3 183	25 296
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 164 947	4 399 446
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 459 617	-2 221 238
Övriga externa kostnader	4	-159 380	-143 568
Styrelsekostnader	5	-112 170	-109 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 027 155	-995 620
Summa rörelsekostnader		-3 758 322	-3 469 735
Rörelseresultat		1 406 625	929 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		877	28 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 818 205	-1 394 370
Summa finansiella poster		-1 817 328	-1 365 453
Resultat efter finansiella poster		-410 703	-435 742
Resultat före skatt		-410 703	-435 742
Årets resultat		-410 703	-435 742

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	233 202 678	234 215 480
Inventarier, verktyg och installationer	9	77 501	91 854
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		233 280 179	234 307 334
Summa anläggningstillgångar		233 280 179	234 307 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		838 591	792 249
Övriga fordringar		14 086	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	110 711	112 485
Summa kortfristiga fordringar		963 388	904 735
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		783 382	868 150
Summa kassa och bank		783 382	868 150
Summa omsättningstillgångar		1 746 770	1 772 885
SUMMA TILLGÅNGAR		235 026 949	236 080 219

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

171 900 000

171 900 000

Fond för yttre underhåll

1 751 000

1 451 000

Summa bundet eget kapital

173 651 000

173 351 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

350 475

1 086 217

Årets resultat

-410 703

-435 742

Summa fritt eget kapital

-60 228

650 475

Summa eget kapital

173 590 772

174 001 475

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

59 337 636

59 953 636

Summa långfristiga skulder

59 337 636

59 953 636

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

129 773

177 286

Övriga skulder till kreditinstitut

616 000

616 000

Övriga skulder

2 075

9 369

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 350 693

1 322 453

Summa kortfristiga skulder

2 098 541

2 125 108

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 026 949

236 080 219

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-410 703	-435 742
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet	1 027 155	995 620
Betald skatt	1	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

616 453 559 878

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-46 342	-43 636
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 312	8 284
Förändring av leverantörsskulder	-47 512	-14 638
Förändring av kortfristiga skulder	20 944	-16 354

Kassaflöde från den löpande verksamheten

531 231 493 534

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-3 074 166
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -3 074 166

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	1 600 000
Amortering av lån	-616 000	-608 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-616 000 992 000

Årets kassaflöde

-84 769 -1 588 632

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	868 150	2 456 782
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

783 381 868 150

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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.

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.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättningen regleras i ekonomisk plan.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Månadsavgifter	4 097 784	3 725 447
Avräkning driftkostnader	0	-202 849
Parkeringsplats	400 300	375 540
Övrigt	6	23
Laddning elbil	89 087	45 113
Återbet. VEAB Driftkostnader	574 281	430 877
Övrig intäkt	307	0
	5 161 765	4 374 151

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El för belysning	661 929	596 713
Värme	325 288	295 371
Vatten och avlopp	183 531	150 418
Mättjänster IMD	53 171	49 176
Renhållning sopor	140 702	164 437
Bredband/TV	72 000	72 000
Gym/bastu div. kostnader	27 246	2 719
Fastighetsförsäkringspremier	96 563	91 048
Fastighetsskötsel	330 408	336 562
Snöhantering	33 064	54 375
Brandlarm etc.	52 300	29 038
Övriga fastighetskostnader	254 425	89 756
Pool div. kostnader	30 000	37 255
Löpande underhåll fastighetsförvaltare	126 916	142 909
Städning ARC	23 716	20 421
Ambius växter	8 408	8 071
Hisskostnader	39 950	80 969
	2 459 617	2 221 238

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	84 375	83 126
Förbrukningsinventarier	0	532
Förbrukningsmaterial	1 558	1 181
Bankkostnader	3 630	2 899
Övriga externa kostnader	14 124	12 186
Ersättning till revisor	18 375	16 750
Programvaror	8 716	9 052
Lokalhyra	0	8 717
Datakommunikation	8 852	9 126
Konsultarvoden	17 500	0
Reparation och underhåll av inventarier, verktyg och datorer m.m.	2 250	0
	159 380	143 569

Not 5 Styrelsekostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Arbetsgivaravgifter	23 970	23 359
	112 170	109 309

Not 6 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	885 970	885 970
Avskrivningar på installationer	14 353	14 353
Avskrivningar på markanläggningar	126 832	95 297
	1 027 155	995 620

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnad fastighet	1 818 205	1 394 370
	1 818 205	1 394 370

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 364 906	237 194 100
Inköp	0	3 074 166
Omklassificeringar	0	96 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 364 906	240 364 906
Ingående avskrivningar	-6 149 426	-5 168 159
Årets avskrivningar	-1 012 802	-981 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 162 228	-6 149 426
Utgående redovisat värde	233 202 678	234 215 480

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 525	143 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 525	143 525
Ingående avskrivningar	-51 671	-37 318
Årets avskrivningar	-14 353	-14 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 024	-51 671
Utgående redovisat värde	77 501	91 854

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	96 640
Omklassificeringar		-96 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	22 378	26 925
Ekonomiskförvaltning	23 438	22 500
Fastighetsförsäkring	32 251	30 716
Din box	6 923	6 923
Fiber/TV	18 000	18 000
Brandlarm	7 721	7 421
	110 711	112 485

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,19	2027-06-30	21 564 700	21 564 700
Stadshypotek	2,49	2028-06-30	18 664 700	0
Stadshypotek	0,73	2025-06-30	0	18 864 700
Stadshypotek	4,29	2026-06-30	18 048 236	18 248 236
Stadshypotek	2,55	2026-02-05	1 060 000	1 276 000
			59 337 636	59 953 636

Av de totala långfristiga skulder förfaller 2 464 000 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen och 56 873 636 kr till betalning efter 5 år från balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppluna styrelsearvoden	85 950	85 950
Övriga upplupna kostnader	99 990	100 803
Förutbetalda intäkter	1 159 781	1 127 346
Upplupna räntekostnader	4 971	8 355
	1 350 692	1 322 454

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	65 294 100	65 294 100
	65 294 100	65 294 100

Årsredovisningen beslutades den 27 februari 2026

Växjö

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Alserin
Ordförande

Ewa Bergh Nestlog

Ingrid Jacobson

Marcus Törnqvist

Elisabeth Wall

Martina Malmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende