

Årsredovisning
för
Brf Växjöhus nr 4
729500-3136

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Växjöhus nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2025)	Föreningen
Monica Maruszczyk (tom stämman 2026)	Föreningen
Johan Markstedt (tom stämman 2025)	Föreningen
Christer Vigstrand Solnevik (tom stämman 2026)	Föreningen

Styrelsesuppleanter (vald tom)

Olivia Andersson (tom stämman 2026)	Föreningen
Daniel Andersson (tom stämman 2025)	Föreningen
Simon Pettersson (tom stämman 2025)	Föreningen

Ordinarie revisorer (vald tom)

Ola Björk (tom stämman 2025)	Föreningen
Daniel Johansson (tom stämman 2025)	Föreningen

Revisorssuppleanter (vald tom)

Nils Wiberg (tom stämman 2025)	Föreningen
Evan Karlsson (tom stämman 2025)	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 m² varav:

8 st	1 rum och kök
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 fullvärdeförsäkrade i If Skadeförsäkring AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 504 st.

Under 2024 har 29 (inklusive arv/gåva 33 st) överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 31 st).

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under 2024 utfört reparationer och underhåll för 2.345 tkr (föregående år utförda reparationer och underhåll uppgick till 2.900 tkr). Stora poster i underhållet avser målning av trapphus 964 tkr och underhåll av hissar 407 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Föreningens underhållsfond uppgår till 27.131 tkr (1181 kr/m²).

Verksamhet och ekonomi

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-29.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett överskott på 18 tkr efter avsättning till föreningens underhållsfond med 1.146 tkr.

Föreningen tillämpar sedan 2014 reglerna K2-reglerna för upprättande av årsredovisning.

Boendeavgifter

Utgående årsavgift är 336 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 kommer den höjas med 3%.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 038	11 580	10 487	10 102
Resultat efter avskrivningar	-984	-880	-1 699	558
Resultat efter finansiella poster	18	22	-1 499	645
Balansomslutning	48 623	48 771	48 375	49 373
Soliditet (%)	94,5	94,2	94,9	96,0
Kassalikviditet (%)	1 246,0	1 147,3	1 269,7	1 597,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	336	336	336	0
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)	142	126	51	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	213	237	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68,9	65,4	74,0	0,0
Fond för yttre underhåll	27 131	25 985	26 698	27 287

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Talenom Redovisning AB	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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 415 513	25 984 819	18 511 990	22 112	45 934 434
Avs. till fond yttre underhåll		1 146 000	-1 146 000		0
Disposition av föregående års resultat:			22 112	-22 112	0
Årets resultat				17 801	17 801
Belopp vid årets utgång	1 415 513	27 130 819	17 388 102	17 801	45 952 235

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 388 102
årets vinst	17 801
	17 405 903
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 146 000
i ny räkning överföres	16 259 903
	17 405 903

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 037 907	11 579 775
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 037 907	11 579 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-10 578 079	-11 074 280
Personalkostnader	7, 8	-544 898	-465 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-898 669	-920 763
Summa rörelsekostnader		-12 021 646	-12 460 067
Rörelseresultat		-983 739	-880 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 001 713	909 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-173	-7 228
Summa finansiella poster		1 001 540	902 404
Resultat efter finansiella poster		17 801	22 112
Resultat före skatt		17 801	22 112
Årets resultat		17 801	22 112

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	15 301 750	16 182 836
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	29 292	38 542
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	8 333
Summa materiella anläggningstillgångar		15 331 042	16 229 711
Summa anläggningstillgångar		15 331 042	16 229 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 231	23 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 261 062	732 040
Summa kortfristiga fordringar		1 273 293	755 188
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	16	32 018 550	31 785 808
Summa kassa och bank		32 018 550	31 785 808
Summa omsättningstillgångar		33 291 843	32 540 996
SUMMA TILLGÅNGAR		48 622 885	48 770 707

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 546 332	27 400 332
Summa bundet eget kapital		28 546 332	27 400 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 388 102	18 511 990
Årets resultat		17 801	22 112
Summa fritt eget kapital		17 405 903	18 534 102
Summa eget kapital		45 952 235	45 934 434
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		17 478	10 389
Leverantörsskulder		1 002 846	1 264 534
Skatteskulder		55 478	74 847
Övriga skulder	17	50 841	49 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 544 007	1 437 443
Summa kortfristiga skulder		2 670 650	2 836 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 622 885	48 770 707

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 801	22 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		898 669	920 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		916 470	942 875
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 917	1 447
Förändring av kortfristiga fordringar		-529 022	-454 195
Förändring av leverantörsskulder		-261 688	409 488
Förändring av kortfristiga skulder		96 066	-36 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		232 743	863 543
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-46 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-46 250
Årets kassaflöde		232 743	817 293
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		31 785 808	30 968 516
Likvida medel vid årets slut		32 018 551	31 785 809

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

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

* samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

	Avskrivna
Byggnader	
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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 734 379	7 727 595
Avgifter uthyrning i andra hand	156 552	154 430
Hyror lokaler	308 669	315 599
Hyror garage	693 436	683 415
Hyror parkeringsplatser	178 696	135 377
Hyror övrigt	2 700	0
Elavgifter	1 888 089	1 863 712
Övriga rörelseintäkter	75 386	699 647
	11 037 907	11 579 775

Not 3 Driftkostnader - Reperationer, löpande underhåll

	2024	2023
Bostäder	239 972	452 537
	239 972	452 537

Not 4 Driftkostnader - Underhåll

	2024	2023
Bostäder	1 698 287	1 146 070
Hissar	406 894	0
Tak	0	1 301 766
	2 105 181	2 447 836

Not 5 Driftkostnader - Drift

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	175 792	167 456
Arvode ekonomisk förvaltning	285 771	275 893
Kabel-TV, bredband	339 574	320 988
Arvode auktoriserad revisor	0	20 000
Möteskostnad	12 950	20 175
Övriga förvaltningskostnader	11 708	69 355
Fastighetsförvaltning	1 287 572	1 246 640
Förbrukningsmaterial och verktyg	75 421	74 917
Fordons- och maskinkostnader	7 147	1 961
Vatten	861 019	1 110 406
El	1 431 103	1 631 313
Uppvärmning	2 612 877	2 147 711
Renhållning	418 011	389 801
Övriga kostnader	0	2 055
	7 518 945	7 478 671

Not 6 Driftkostnader - Fastighetsavgift

	2024	2023
Fastighetsavgift	713 981	695 236
	713 981	695 236

Not 7 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Lönder, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	170 112	140 815
Arvode till valberedning	5 000	7 250
Föreningsvald revior	3 000	3 000
Lön till städpersonal	143 148	154 728
Arvode vicevärd	118 800	89 800
Sociala kostnader	104 838	70 051
Övriga personalkostnader	0	-620
	544 898	465 024

I sociala kostnader ingår pensionskostnader.

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2024	2023
Fastigheten	0	0
Badrumsrenovering	742 022	742 022
Fastighetsförbättringar	133 283	133 285
Maskiner	9 250	5 781
Inventarie	8 333	7 708
Markanläggningar	5 781	31 967
	898 669	920 763

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, Swedbank	720 869	641 076
Ränteintäkter, SBAB	250 344	242 818
Ränteintäkter, Marginalen	30 466	25 529
Ränteintäkter, Övrigt	34	209
	1 001 713	909 632

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Ej avdragsgilla räntekostnader SKV	173	6 255
Övriga räntekostnader	0	973
	173	7 228

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 680 971	68 680 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 680 971	68 680 971
Ingående avskrivningar	-57 290 705	-56 409 617
Årets avskrivningar	-881 086	-881 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 171 791	-57 290 705
Utgående redovisat värde	10 509 180	11 390 266
Taxeringsvärden byggnader	203 806 000	203 806 000
Taxeringsvärden mark	121 000 000	121 000 000
	324 806 000	324 806 000
Bokfört värde byggnader	10 509 180	11 390 266
Bokfört värde mark	4 792 570	4 792 570
	15 301 750	16 182 836

Not 13 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	852 006	805 756
Inköp		46 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	852 006	852 006
Ingående avskrivningar	-813 464	-805 756
Årets avskrivningar	-9 250	-7 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-822 714	-813 464
Utgående redovisat värde	29 292	38 542

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 348 227	1 348 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348 227	1 348 227
Ingående avskrivningar	-1 339 894	-1 307 927
Årets avskrivningar	-8 333	-31 967
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 348 227	-1 339 894
Utgående redovisat värde	0	8 333

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda driftkostnader	45 253	61 924
Förutbetalda fastighetsförsäkring	201 765	190 499
Förutbetalda kostnader trafikförsäkring	0	1 779
Upplupna ränteintäkter	1 014 044	465 923
Upplupna intäkter för lån mm	0	11 915
	1 261 062	732 040

Not 16 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Specialinlåning hos Swedbank	23 607 493	23 416 040
Depåkonto hos Swedbank	61	61
Stora Sparkontot hos Marginalen Bank	1 058 947	1 028 502
SBAB-konto BRF	7 352 014	7 341 170
Placeringskonto länsförsäkring Kronoberg	35	35
	32 018 550	31 785 808

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Prel. skatt på arvoden	26 342	25 455
Upplupna sociala avgifter	24 499	20 457
Övriga skulder	0	3 148
	50 841	49 060

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	690 872	706 228
Upplupna elkostnader	142 256	121 788
Upplupna värmekostnader	374 462	341 796
Upplupna revisionskostnader	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader	5 000	5 413
Upplupen justering av elavgift	306 417	237 218
	1 544 007	1 437 443

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:

20.05.2025 22:36

SENT BY OWNER:

Jessica Nyström · 20.05.2025 13:02

DOCUMENT ID:

HJL8Z19Zee

ENVELOPE ID:

r1NUby5Wex-HJL8Z19Zee

DOCUMENT NAME:

0110 Brf Växjöhus nr 4 240101-241231.pdf

16 pages

SHA-512:

8631e3ef3ee91195dd0e75011ba887e84163d9686435d
9b8e3da49ecc684a8a04fbfbbc288e613fa3f2f318c6dc0
32e12795734d4a566c4b45a4ab0d00e71dc9

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	20.05.2025 14:56 20.05.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/13) IP: 98.128.244.128
2. CHRISTER VIGSTRAND SOLNEVIK chvs59@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 15:43 20.05.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/04) IP: 98.128.244.30
3. Monika Maruszczuk monika.maruszczuk@wsp.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 17:03 20.05.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/01/08) IP: 83.187.189.75
4. Johan Maurits Markstedt johan@markstedt.eu	 Signed Authenticated	20.05.2025 21:07 20.05.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/06) IP: 98.128.244.2
5. DANIEL JOHANSSON daniel@djredovisning.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 22:34 20.05.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/20) IP: 98.128.244.7
6. OLA BJÖRK ola@brrab.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 22:36 20.05.2025 22:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/16) IP: 217.27.175.19

* 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