



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vingavägen i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vingavägen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769617-8339 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Börjehem 5	2008-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-25.

Antal	Benämning	Total yta m ²
37	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 380
2	lägenheter (hyresrätt)	178
Totalt 39 objekt		3 558

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 20 st 3 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Catrin Gabrielsson	Ordförande	2025-04-09	
Catrin Gabrielsson	Ledamot	2024-05-24	
Roger Ekengren	Ordförande	2024-05-24	2025-04-09
Per Olof Holmberg	Ledamot	2025-05-23	
Magnus Eriksson	Ledamot	2024-05-24	
Morgan Stähle	Ledamot	2023-06-06	
Thomas Karlsson	Ledamot, utsedd av HSB	2022-12-21	2025-06-17
Mattias Tuneskog	Ledamot, utsedd av HSB	2025-06-17	
Hanna Söderberg	Ledamot	2024-05-24	
Anne-Kristin Robertsson	Suppleant	2025-05-23	
Marie Holgersson	Suppleant	2023-06-06	
Per Åkesson	Suppleant	2024-05-24	2025-05-23
Daniel Nilsson	Suppleant	2024-05-24	2025-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Eriksson, Morgan Strähle, Per-Olog Holmberg, Marie Holgersson och ordförande Catrin Gabrielsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Olof Holmberg, Magnus Eriksson, Catrin Gabrielsson, Roger Ekengren och Hanna Söderberg.

Revisorer har varit: Peter Freij vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Holgersson (sammankallande), Peter Gabrielsson och Ann-Kristin Robertsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-02-01 med +21,9%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Ombyggnation av norra parkeringsplatser
2022	Byte av vattenutkastare
2022	Byte av 7 st. stolpmaturer
2023	Byte av skadad ytterpanel samt ommålning av Vingavägen 29-51
2024	Takbyte startades i november och avslutades i februari 2026
2025	Byte av individuella mätare för vatten och värme

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av skadad ytterpanel samt ommålning av Vingavägen 11-27 samt 53-89

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	226	177	106	180	206
Skuldsättning, kr/kvm	7 220	3 825	3 930	4 025	4 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 601	4 026	4 137	4 237	4 345
Räntekänslighet, %	8	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	190	177	167	152	175
Årsavgifter, kr/kvm	902	744	680	605	605
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	962	803	734	671	735
Nettoomsättning, tkr	3 251	2 715	2 480	2 266	2 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	139	-212	63	271
Soliditet, %	49	63	63	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 818 814	0	0	19 818 814
Upplåtelseavgifter, kr	3 062 169	0	0	3 062 169
Underhållsfond, kr	5 060 641	0	16 000	5 076 641
S:a bundet eget kapital, kr	27 941 624	0	16 000	27 957 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 559 865	138 926	-16 000	-2 436 939
Årets resultat, kr	138 926	-138 926	321 229	321 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 420 939	0	305 229	-2 115 710
S:a eget kapital, kr	25 520 685	0	321 229	25 841 914

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 16 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 420 939
Årets resultat, kr	321 229
Reservation till underhållsfond, kr	-16 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 115 710

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 115 710
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 251 025	2 715 110
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 251 025	2 715 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 607 478	-1 445 873
Övriga externa kostnader	Not 4	-124 552	-174 729
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 476	-86 782
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-482 964	-490 063
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 311 470	-2 197 447
RÖRELSERESULTAT		939 555	517 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 031	63 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-620 852	-441 301
Övriga finansiella poster	Not 7	-1 505	-675
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-618 326	-378 738
ÅRETS RESULTAT		321 229	138 926



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 364 307	35 826 354
Inventarier och installationer	Not 9	419 021	270 938
Pågående nyanläggningar	Not 10	11 955 425	1 208 875
Summa materiella anläggningstillgångar		47 738 753	37 306 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		47 739 253	37 306 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-5 006	-5 006
Kundfordringar		0	5 006
Avräkningskonto HSB		4 401 317	957 847
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	79 579	37 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	247 764	174 496
Summa kortfristiga fordringar		4 723 654	1 169 413
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		4 723 654	3 169 413
SUMMA TILLGÅNGAR		52 462 907	40 476 080

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 818 814	19 818 814
Upplåtelseavgifter	3 062 169	3 062 169
Fond för yttre underhåll	5 076 641	5 060 641
<i>Summa bundet eget kapital</i>	27 957 624	27 941 624
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 436 939	-2 559 865
Årets resultat	321 229	138 926
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 115 710	-2 420 939
Summa eget kapital	25 841 914	25 520 685
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 22 233 660	2 192 075
<i>Summa långfristiga skulder</i>	22 233 660	2 192 075
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 456 280	11 416 685
Leverantörsskulder	425 990	955 855
Aktuell skatteskuld	Not 16 34 528	30 191
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 328	6 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 470 207	353 685
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 387 334	12 763 320
Summa skulder	26 620 994	14 955 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 462 907	40 476 080



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	939 555	517 664
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	482 964	490 063
	1 422 519	1 007 727
Erhållen ränta	19 703	58 688
Erlagd ränta	-595 580	-439 592
Övriga poster	-1 505	-675
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	845 137	626 148
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 444	-22 454
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-440 854	671 924
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	277 840	1 275 617
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-10 746 550	-1 208 875
Investeringar i maskiner/inventarier	-169 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-10 915 550	-1 208 875
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 081 180	-372 630
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	12 081 180	-372 630
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 443 470	-305 888
Likvida medel vid årets början	2 957 847	3 263 735
Likvida medel vid årets slut	4 401 317	2 957 847
	1 443 470	-305 888

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 790 637	2 324 028
Årsavgift värme	163 443	110 745
Årsavgift vatten	93 249	80 815
Hysesintäkt bostäder	194 568	188 646
Hysesintäkt övrigt	2 000	6 300
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 792	4 585
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 336	-9
	3 251 025	2 715 110
I Årsavgift ingår värme och vatten som debiteras efter förbrukning samt Tv avgift		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-40 500	-5 195
El	-34 158	-35 515
Uppvärmning	-503 488	-494 706
Vatten	-139 858	-99 904
Renhållning	-120 493	-112 064
TV, bredband, iptelefoni	-45 904	-45 026
Obligatoriska besiktningar	0	-2 863
Serviceavtal	-7 799	-1 949
Hissar serviceavtal & besiktning	0	-6 621
Förvaltningskostnader	-231 848	-198 655
Försäkringar	-74 089	-70 509
Fastighetsskatt	-392 886	-371 475
Övriga driftskostnader	-16 456	-1 393
	-1 607 478	-1 445 873
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 125	-14 875
Övriga förvaltningskostnader	-68 449	-118 318
Kostnader överlåtelse och panter	-3 218	-5 036
Kontorsutrustning och -material	-399	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 896	-7 375
Konsulter	0	-1 425
Förbrukningsinventarier	-1 459	0
Medlemsavgifter HSB	-21 121	-20 590
Stämma och styrelse	-5 886	-7 110
	-124 552	-174 729
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-70 324	-65 524
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-22 402	-18 258
Utbildning	-750	0
	-96 476	-86 782
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-462 047	-469 303
Installationer och inventarier	-20 917	-20 760
	-482 964	-490 063
Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-1 505	-675
	-1 505	-675

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2111

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 29 041 819 29 041 819

Ingående anskaffningsvärde mark 13 016 276 13 016 276

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 42 058 095 42 058 095**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -6 231 741 -5 762 438

Årets avskrivningar byggnader -462 047 -469 303

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -6 693 788 -6 231 741**Utgående redovisat värde****35 364 307 35 826 354**

Redovisade värden byggnader

22 348 031 22 810 078

Redovisade värden mark

13 016 276 13 016 276

Fastighetsbeteckning: Börjehem 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	32 750 000	26 169 000	58 919 000	58 919 000
		32 750 000	26 169 000	58 919 000	58 919 000

Ställda säkerheter**2025-12-31 2024-12-31**

Fastighetsinteckning 22 348 031 22 810 078

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 22 348 031 22 810 078**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden 612 663 612 663

Årets investeringar 169 000 0

Utgående anskaffningsvärden 781 663 612 663

Ingående avskrivningar -341 725 -320 965

Årets avskrivningar -20 917 -20 760

Utgående avskrivningar -362 642 -341 725

Utgående redovisat värde**419 021 270 938**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar 1 208 875 0

Årets Investering 10 746 550 1 208 875

Utgående värde pågående nyanläggningar **11 955 425 1 208 875**

Pågående nyanläggningar avser tak och fasadrenovering samt byte av takfläktar.

Arbetet planeras vara klar under 2026

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 468	37 070
Övriga kortfristiga fordringar	42 111	0
	<u>79 579</u>	<u>37 070</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	57 151	55 038
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 033	9 945
Upplupen intäkt el, värme, vatten	108 601	72 720
Upplupna ränteintäkter	0	15 672
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 979	21 121
	<u>247 764</u>	<u>174 496</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-02	0	2 000 000
			<u>0</u>	<u>2 000 000</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		3,22%	2029-01-17	3 817 125	78 000
Nordea Hypotek AB		2,99%	2027-02-17	2 271 965	46 000
Nordea Hypotek AB		3,99%	2026-05-20	2 192 075	76 260
Nordea Hypotek AB		2,55%	2026-09-25	935 205	76 000
Nordea Hypotek AB		3,15%	2029-01-17	4 027 320	80 000
Stadshypotek AB		3,22%	2027-03-30	4 466 250	45 000
Stadshypotek AB		2,89%	2028-06-01	3 980 000	40 000
Stadshypotek AB		3,14%	2029-12-01	4 000 000	40 000
				<u>25 689 940</u>	<u>481 260</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 233 660

Nästa års amortering av långfristig skuld 329 000
Lån som ska konverteras inom ett år 3 127 280
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 456 280

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 925 040
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 283 640
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	34 525	30 188
Slutskatteskuld föregående år	3	3
	<u>34 528</u>	<u>30 191</u>

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	328	6 904
	328	6 904
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	82 396	73 351
Upplupna räntekostnader	70 677	45 405
Upplupen revision	15 500	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	297 857	219 554
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 777	1 875
	470 207	353 685

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-27 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Catrin Gabrielsson	 Hanna Söderberg	 Magnus Eriksson
..... Mattias Tuneskog	 Morgan Stähle	 Per Olof Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman Peter Freij	BoRevision i Sverige AB Carl Fagergren Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vingavägen i Växjö, org.nr. 769617-8339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vingavägen i Växjö 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. Risker 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, förfälskning, 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 Vingavägen i Växjö 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 revisorssed 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Freij
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Vingavägen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Catrin Gabrielsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:59:49



Magnus Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:50:38



Morgan Ståhle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:26:05



Mattias Tuneskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 14:28:36



Hanna Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:27:10



Per Olof Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 19:04:48



Peter Freij

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:23:32



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:33:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Vingavägen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Freij

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:22:18



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:33:12



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.