

ÅRSREDOVISNING 2025

BRF STORÄNGEN





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storängen i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769613-3193 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-19

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fabriken 4 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fabriken 4		2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	garageplatser	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 650
Totalt 58 objekt		2 650

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 12 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jörgen Emanuelsson	Ordförande	2025-01-01
Göran Samuelsson	Ledamot	2025-01-01
Ann-Christine Hellman	Ledamot	2025-01-01
Tomas Ohlsson	Ledamot	2025-01-01
Per Finander	Ledamot	2025-01-01
Leif Evekull	Suppleant	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter Ann-Christin Hellman, Göran Samuelsson, Tomas Olsson, Per Finander och Jörgen Emanuelsson samt suppleanten Leif Evekull.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Patrik Hansén med Åsa Karolina Ganholt som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Monica Wik (sammankallande) och Annelie Stemberger, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar antingen genom fysisk närvaro eller via ombud. På föreningsstämman antogs nya stadgar (första beslut).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-05-05. Okulär besiktning gjordes i maj 2025. I samband med den uppdaterades föreningens underhållsplan. Vid den okulära besiktning under 2026 kommer vi titta noggrannare på fasaderna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installerat 1 st laddbox (tvillingvariant).
2021	Byte frekvensomvandlare till fläktsystemet.
2021	Byte planken på balkongerna på plan 4.
2023	Installerat 2 st laddboxar (tvillingvariant)
2023-2024	Solceller på taket, 114 st paneler

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

Genomföra den obligatoriska OVK under verksamhetsåret 2026.

Undersöka möjligheten till återvinning av frånluften. Första studie gjordes i början av 2025, men styrelsen valde att avvakta. Den nyligen gjorda investeringen (ca 1 000 kkr) med solceller bör varit igång några år för att se utfallet.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	292	337	321	290
Skuldsättning, kr/kvm	8 717	8 962	9 189	9 396	9 396
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 717	8 962	9 189	9 396	9 396
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	234	223	212	227	209
Årsavgifter, kr/kvm	944	902	852	784	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	88	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 041	1 003	963	916	902
Nettoomsättning, tkr	2 760	2 659	2 473	2 427	2 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	127	223	341	302	219
Soliditet, %	66	66	65	65	64

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.

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	41 348 176	0	0	41 348 176
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 468 732	0	300 000	2 768 732
S:a bundet eget kapital, kr	43 816 908	0	300 000	44 116 908
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 656 357	222 647	-300 000	2 579 004
Årets resultat, kr	222 647	-222 647	126 542	126 542
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 879 004	0	-173 458	2 705 546
S:a eget kapital, kr	46 695 912	0	126 542	46 822 454

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 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	2 879 003
Årets resultat, kr	126 542
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 705 545

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 705 545

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	2 759 728	2 659 165
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 759 728	2 659 165
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 125 567	-1 183 397
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 602	-87 398
Personalkostnader	Not 5	-74 989	-60 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-605 312	-551 873
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 936 470	-1 883 186
RÖRELSERESULTAT		823 259	775 979
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 770	20 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-709 487	-573 524
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-696 717	-553 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 542	222 647
ÅRETS RESULTAT		126 542	222 647

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	67 731 696	67 254 686
Inventarier och installationer	Not 8	94 750	108 283
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	965 230
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>67 826 446</u>	<u>68 328 199</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 826 446</u>	<u>68 328 199</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	1 911 396	1 993 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	73 040	83 472
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 984 437</u>	<u>2 076 760</u>
Kassa och bank	Not 12	614 318	604 063
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>614 318</u>	<u>604 063</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 598 755</u>	<u>2 680 823</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 425 200</u>	<u>71 009 021</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 348 176	41 348 176
Fond för yttre underhåll	2 768 732	2 468 732
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>44 116 908</u>	<u>43 816 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 579 004	2 656 357
Årets resultat	126 542	222 647
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 705 546</u>	<u>2 879 004</u>
Summa eget kapital	<u>46 822 454</u>	<u>46 695 912</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 909 000	16 382 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>14 909 000</u>	<u>16 382 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 191 000	7 368 000
Leverantörsskulder	88 313	114 170
Skatteskulder	4 251	4 253
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 3 000	27 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 407 183	417 264
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>8 693 747</u>	<u>7 931 110</u>
Summa skulder	<u>23 602 747</u>	<u>24 313 110</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>70 425 200</u>	<u>71 009 021</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	823 259	775 979
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	605 312	551 873
	<u>1 428 571</u>	<u>1 327 852</u>
Erhållen ränta	2 947	20 192
Erlagd ränta	-739 110	-573 524
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>692 408</u>	<u>774 520</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	232 072	-115 710
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-30 740	60 630
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	893 740	719 439
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-103 559	61 476
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-103 559	61 476
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-650 000	-600 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-650 000	-600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	140 181	180 915
Likvida medel vid årets början	2 371 661	2 190 746
Likvida medel vid årets slut	<u>2 511 842</u>	<u>2 371 661</u>
	140 181	180 915

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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	2 377 824	2 286 300
Årsavgift el	125 074	103 710
Hysesintäkt garage och bilplatser	231 730	241 260
Konsumtionsavgift el	8 315	17 573
Försäljning egenproducerad el	3 564	5 790
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 058	4 537
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 164	-5
	<u>2 759 728</u>	<u>2 659 165</u>
I Årsavgift ingår värme, vatten, el som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 345	-108 192
El	-141 364	-149 509
Uppvärmning	-392 551	-386 865
Vatten	-86 566	-55 632
Renhållning	-73 114	-69 336
TV, bredband, iptelefoni	-140 602	-138 892
Serviceavtal	0	-1 415
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 437	-24 052
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-155 572	-147 882
Försäkringar	-20 551	-33 147
Fastighetsskatt	-51 720	-48 900
Övriga driftskostnader	-17 746	-19 575
	<u>-1 125 567</u>	<u>-1 183 397</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 010	-9 697
Övriga förvaltningskostnader	-66 258	-54 452
Kostnader överlåtelse och panter	-2 058	-4 010
Föreningsverksamhet	-3 467	-1 623
Kontorsutrustning och -material	-734	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 990	-6 014
Konsulter	-30 625	0
Stämma och styrelse	-11 500	-11 602
Kundförluster m m	39	0
	<u>-130 602</u>	<u>-87 398</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-62 350	-51 150
Sociala avgifter	-12 639	-9 367
	<u>-74 989</u>	<u>-60 517</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-591 779	-538 340
Installationer och inventarier	-13 533	-13 533
	<u>-605 312</u>	<u>-551 873</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 229 000	61 229 000
Årets investering byggnader	1 068 789	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 344 000	12 344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 641 789	73 573 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-6 318 314	-5 779 974
Årets avskrivningar byggnader	-591 779	-538 340
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 910 093	-6 318 314

Utgående redovisat värde

67 731 696 67 254 686

Redovisade värden byggnader	55 387 696	54 910 686
Redovisade värden mark	12 344 000	12 344 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	45 000 000	10 600 000	55 600 000	55 600 000
		45 000 000	10 600 000	55 600 000	55 600 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 225 000	33 225 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 225 000	33 225 000

Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	170 439	170 439
Utgående anskaffningsvärden	170 439	170 439

Ingående avskrivningar	-62 156	-48 623
Årets avskrivningar	-13 533	-13 533
Utgående avskrivningar	-75 689	-62 156

Utgående redovisat värde

94 750 108 283

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	965 230	1 026 706
Omklassificering till Byggnader och mark	-965 230	-61 476
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	965 230

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 897 524	1 767 598
Skattekonto	1 107	62 691
Övriga fordringar	12 765	162 999
	1 911 396	1 993 288

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	0	20 551
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 716	34 293
Förutbetald fastighetsskötsel	4 076	3 889
Upplupen intäkt el, värme, vatten	24 425	24 739
Upplupna ränteintäkter	9 823	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	73 040	83 472

Not 12 KASSA OCH BANK

Stadshypotek	10 255	0
SBAB	604 063	604 063
	614 318	604 063

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,75%	2026-09-01	8 191 000	0
Stadshypotek AB	2,76%	2027-09-01	8 191 000	0
Stadshypotek AB	2,52%	2028-06-30	6 718 000	0
			23 100 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 909 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 8 191 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 191 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,69%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 23 100 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	14 489
Arbetsgivaravgifter	0	8 471
Övriga kortfristiga skulder	3 000	4 463
	3 000	27 423

2025-12-31

2024-12-31

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	34 300	33 450
Upplupna sociala avgifter	10 777	10 510
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 611	74 624
Upplupna räntekostnader	28 216	57 839
Upplupen revision	9 978	9 656
Upplupen fastighetsförvaltning	2 224	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 077	231 185
	<u>407 183</u>	<u>417 264</u>

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-02 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Ann-Christine Hellman.....
Göran Samuelsson.....
Jörgen Emanuelsson.....
Per Finander.....
Tomas Ohlsson

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

Patrik Hansén
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storängen i Växjö
Org.nr. 769613-3193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storängen i Växjö för år 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storängen i Växjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Storängen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jörgen Emanuelsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:19:57



Ann-Christine Hellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:59:09



Göran Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:40:27



Tomas Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 12:44:23



Per Finander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:48:57



Patrik Hansén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:47:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Storängen i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Patrik Hansén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:48:40



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.