

# Årsredovisning

---

## *Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö*

769613-4670

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adress är Varendsgatan 12.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Växjö Skytten 3.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kronoberg.

Fastigheten byggdes år 1903. Lägenhetsyta utgör 2 060 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen har tillgång till faciliteter så som gym och pool.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Nils Eriksson - Ordförande

Oliver Forss - Ordinarie ledamot

Patrik Fridlund Nyström - Ordinarie ledamot

Oliver Rosengren - Ordinarie ledamot

Monica Lindfors - Ordinarie ledamot

Björn Johannesson - Ordinarie ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ola Björk, Björk Redovisning & revision AB, Ordinarie revisor

#### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Horst Iburg (sammanställande), Ann-Kristin Olsteg, Eva Dehn Eriksson

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-04

#### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Nest Förvaltning



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Styrelsen har tagit fram ekonomiska riktlinjer för att över tid ha en stabil förening avseende både underhåll och ekonomi.

#### Underhåll

Föreningen har tagit fram en underhållsplan som kommer vara kopplad till övergången av redovisningen enligt K3-principen.

Under året har följande aktiviteter skett:

- Byte av styrsystem för uppvärmningen av fastigheten
- Installerat nödbelysning i källaren
- Inspektion av tak och stuprör
- Byte av tvättmaskin
- Löpande underhåll av pool, utebelysning m.m.

### Medlemsinformation

#### MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 16

Överlåtelse under året: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 724	1 727	1 257	1 196
Resultat efter finansiella poster	-60	-332	-884	-318
Soliditet %	69	69	62	58
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	817	817	591	558
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 503	7 503	10 321	10 380
Sparande (kr) per kvadratmeter	172	42		61
Räntekänslighet %	9,18	9,18	17,46	18,62
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	207	202	203	212
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	97	97	96

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året om avskrivningarna inkluderas. Exkluderas detta uppvisar föreningen istället ett positivt resultat. Avskrivningarna är inte likviditetspåverkande och föreningen har ett positivt kassaflöde under året.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 591 131	1 000 000	-3 406 868	-331 915
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-331 915	331 915
Årets resultat				-59 859
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 591 131</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-3 738 783</b>	<b>-59 859</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 938 783
Årets resultat	-59 859
<i>Summa</i>	<i>-3 998 642</i>

### Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	200 000
Balanseras i ny räkning	-4 198 642
<i>Summa</i>	<i>-3 998 642</i>

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

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 724 087	1 726 646
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 724 087</b>	<b>1 726 646</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-133 125	-202 275
Fastighetskostnader	3	-816 248	-789 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 638	-417 838
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 364 011</b>	<b>-1 409 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>360 076</b>	<b>316 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	6 384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 953	-655 002
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 935</b>	<b>-648 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-59 859</b>	<b>-331 915</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-59 859</b>	<b>-331 915</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-59 859</b>	<b>-331 915</b>

of 10  
Paulh  
PRK

# BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	49 894 712	50 309 349
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		49 894 712	50 309 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 894 712</b>	<b>50 309 349</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 291	31 005
Övriga fordringar		3	1 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 603	57 400
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		129 897	89 734
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 880	270 398
<i>Summa kassa och bank</i>		666 880	270 398
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>796 777</b>	<b>360 132</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 691 489</b>	<b>50 669 481</b>

OF  
Rud  
PRK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 591 131	37 591 131
Underhållsfond	1 200 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>38 791 131</b>	<b>38 591 131</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 938 783	-3 406 868
Årets resultat	-59 859	-331 915
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 998 642</b>	<b>-3 738 783</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 792 489</b>	<b>34 852 348</b>
<b>Långfristiga skulder</b> 6, 7		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	15 337 776	12 775 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 337 776</b>	<b>12 775 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	2 682 276
Förskott från kunder	71 959	21 308
Leverantörsskulder	90 926	79 476
Skatteskulder	51 393	49 233
Övriga skulder	1 521	1 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 425	207 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>561 224</b>	<b>3 041 633</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50 691 489</b>	<b>50 669 481</b>

Of AB  
Bally  
Ph R

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	360 076	316 915
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	414 637	417 837
Erhållen ränta	18	6 383
Erlagd ränta	-419 953	-655 002
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>354 778</i>	<i>86 133</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-40 164	3 857 434
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	81 868	-1 844
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>396 482</b>	<b>3 941 723</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-	-5 803 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-5 803 224</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>396 482</b>	<b>-1 861 501</b>
Likvida medel vid årets början	270 398	2 131 898
Likvida medel vid årets slut	666 880	270 397

of do  
BN  
Ph  
K

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5-10 år

#### DEFINITION AV NYCKELTAL

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/ytan upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder/ ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat/ ytan upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för uppvärmning, el och va/ ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

### Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2025	2024
Nettoomsättning	-1 724 087	-1 726 646
<b>Summa</b>	<b>-1 724 087</b>	<b>-1 726 646</b>

07 do  
Bull  
PhR

Not 3	Fastighetskostnader	2025	2024
	Elström	-85 483	-70 766
	Fjärrvärme	-298 577	-299 376
	Vatten och avlopp	-42 827	-45 366
	Renhållning	-66 223	-49 066
	Reparation och underhåll fastighet	-199 734	-45 091
	Fastighetsförvaltning	-26 920	-24 795
	Fastighetsavgift	-27 584	-26 080
	Fastighetsförsäkring	-68 900	-65 774
	<b>Summa</b>	<b>-816 248</b>	<b>-626 314</b>

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	55 285 000	55 285 000
	Utgående anskaffningsvärden	55 285 000	55 285 000
	Ingående avskrivningar	-4 975 651	-4 561 014
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-414 637	-414 637
	Utgående avskrivningar	-5 390 288	-4 975 651
	<b>Redovisat värde</b>	<b>49 894 712</b>	<b>50 309 349</b>

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	426 919	426 919
	Utgående anskaffningsvärden	426 919	426 919
	Ingående avskrivningar	-426 919	-423 719
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-3 200
	Utgående avskrivningar	-426 919	-426 919
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 6	Skulder till kreditinstitut				
	<b>Lån</b>	<b>Belopp</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Vilkorsändring</b>	<b>Amortering -26</b>
	SEB 31804752	7 590 000	2,66%	2027-09-28	0
	SEB 31804817	2 682 276	2,46%	2026-09-28	0
	SEB 31804825	5 185 500	2,71%	2028-09-28	120 000

Bo  
B  
PR

Not 7	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Lån, amortering och/eller under omförhandling	120 000	2 682 276
	<b>Summa</b>	<b>120 000</b>	<b>2 682 276</b>

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Företagsinteckningar	26 307 000	26 307 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>26 307 000</b>	<b>26 307 000</b>

do  
of  
Boff  
Boff

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-04

UNDERSKRIFTER

Växjö



Nils Eriksson  
Styrelseordförande



Björn Johannesson



Monica Lindfors



Oliver Rosengren



Oliver Forss



Patrik Fridlund Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats



Ola Björk  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö  
Org.nr 769613-4670

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De 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 avveckla 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. 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, 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 Bostadsrättsföreningen Strandbjörket i Växjö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 btryggande 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 4 maj 2026



Ola Björk  
Auktoriserad revisor