

Bostadsrättsföreningen Lunden i Växjö

Org.nr: 769636-0481

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lunden i Växjö, 769636-0481, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-06 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Emma Bring
Ledamot	Anders Bengtsson
Ledamot	Lotten Qvarnström
Ledamot	Andreas Florheden
Ledamot	Emma Ottosson
Ledamot	Anton Bildh

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sanatoriet 29 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 21 lägenheter .
Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Lugnets väg 9 A-E, 11 A-E, 13 A-E och 15 A-F .

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	21	-	-

Total tomtarea:	8345	kvm
Total bostadsarea:	2100	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2100	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-10-31.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Axcell Fastighetspartner
Bredband/TV	Telia
Serviceavtal fjärrvärme	Växjö Energi

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9039 kr (45114).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2073. Inga större underhåll förrän år 2030.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft en extra stämma förutom ordinarie stämma som hölls 2025-06-03 samt 10 möten och ett konstituerande.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 37

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Föreningen sänkte sin årsavgift från 2025-04-01 och fördelade om till tillägg för medlemmarna, som bostadsrättstillägg.

I årsavgiften ingår inget utöver årsavgiften. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, TV & kallvatten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 519	1 567	1 381	1 388	1 403
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 9	115	5	153	225
Soliditet, %	68	68	67	68	67
Sparande kr/ kvm	220	279	226		
Årsavgift/kvm Inkl vatten)	695	721	632	597	607
Energikostnad kr/kvm	37	32	36		
Räntekostnad kr/kvm	305	274	158		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	10 703	10 830	10 957	11 083	11 210
Skuldkvot	14.3	14.3	16.4		
Räntekänslighet	15.4	15	17.3		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	93	95	94		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	47 945 000	386 500	148 966	115 167
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			115 167	-115 167
Avsättning till underhållsfond		116 000	-116 000	
Årets resultat				-9 032
Vid årets slut	47 945 000	502 500	148 133	- 9 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	148 133
Årets resultat	- 9 032
Totalt	139 101

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	116 000
Balanseras i ny räkning	23 101
Totalt	139 101

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 519 157

1 567 053

Övriga rörelseintäkter

3

56 513

25 423

Summa rörelseintäkter

1 575 670

1 592 476

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-333 611

-306 516

Administration och förvaltning

5

-97 990

-95 125

Personalkostnader

6

-77 274

-75 304

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-470 400

-470 400

Summa rörelsekostnader

-979 275

-947 345

RÖRELSERESULTAT

596 395

645 131

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

34 086

45 339

Räntekostnader och liknande resultatposter

-639 513

-575 303

Summa finansiella poster

-605 427

-529 964

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-9 032

115 167

RESULTAT FÖRE SKATT

-9 032

115 167

ÅRETS RESULTAT

-9 032

115 167

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 296 976	69 767 376
Summa materiella anläggningstillgångar		69 296 976	69 767 376
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 296 976	69 767 376
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		270 513	313 172
Övriga fordringar		3	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 830	34 823
Summa kortfristiga fordringar		306 346	348 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 023 867	1 832 694
Summa kassa och bank		2 023 867	1 832 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 330 213	2 180 793
SUMMA TILLGÅNGAR		71 627 189	71 948 169

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 945 000	47 945 000
Underhållsfond		502 500	386 500
Summa bundet eget kapital		48 447 500	48 331 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		148 133	148 966
Årets resultat		-9 032	115 167
Summa fritt eget kapital		139 101	264 133
SUMMA EGET KAPITAL		48 586 601	48 595 633
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 231 000	7 980 000
Summa långfristiga skulder		14 231 000	7 980 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		14 231 000	7 980 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 246 000	14 763 000
Leverantörsskulder		41 582	51 644
Övriga skulder		21 065	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		500 941	557 892
Summa kortfristiga skulder		8 809 588	15 372 536
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 809 588	15 372 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 627 189	71 948 169

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	596 395	645 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	470 400	470 400
Summa	1 066 795	1 115 531
Erhållen ränta	34 086	45 339
Erlagd ränta	-639 513	-575 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	461 368	585 567
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	41 754	-63 230
Förändring av rörelseskulder	-45 949	34 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 173	556 689
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-266 000	-266 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-266 000	-266 000
Årets kassaflöde	191 173	290 689
Likvida medel vid årets början	1 832 694	1 542 005
Likvida medel vid årets slut	2 023 868	1 832 694

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 394 001	1 456 165
Bredband	51 156	51 156
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 195	1 838
Vatten	65 680	57 429
Faktureringsavgifter	0	468
Öresavrundning	125	-3
Totalt årsavgifter och hyror	1 519 157	1 567 053

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
VEAB driftsäkerhetsavtal	6 301	0
Bostadsrättstillägg	34 020	0
Övriga intäkter	16 192	25 423
Totalt övriga rörelseintäkter	56 513	25 423

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Elkostnader	5 895	7 210
Driftsäkerhetsavtal VEAB	8 400	0
Vatten och avlopp	72 555	59 351
Sophämtning	44 920	36 421
Fastighetsskötsel	35 060	35 933
Trädgårdsskötsel	11 012	10 536
Snöröjning	30 357	23 084
Bredband	51 032	46 779
Försäkring	46 940	42 088
Reparation och underhåll fastighet	9 039	45 114
GA fastighetsskötsel	10 977	0
Underhållsplan	7 425	0
Totalt operativ drift och underhåll	333 611	306 516

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	37 740	46 981
Extra ekonomisk förvaltning	0	11 065
Programvaror	5 988	5 489
Revisionskostnader	9 000	8 750
Bankkostnader	3 870	3 184
Konsultarvode	15 000	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 655	2 008
Övriga kostnader	13 737	17 648
Totalt administration och förvaltning	97 990	95 125

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala kostnader	18 474	18 004
Totalt personalkostnader	77 274	75 304

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	56 685 000	56 685 000
Mark	15 200 000	15 200 000
Utgående anskaffningsvärden	71 885 000	71 885 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 117 624	- 1 647 224
Årets avskrivning på byggnader	- 470 400	- 470 400
Utgående avskrivningar	-2 588 024	-2 117 624
Utgående redovisat värde	69 296 976	69 767 376
<i>Varav</i>		
Byggnader	54 096 976	54 567 376
Mark	15 200 000	15 200 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2028-09-25	2,58 %	6 517 000	6 783 000
Swedbank	2026-09-25	2,44 %	7 980 000	7 980 000
Swedbank	2027-09-24	2,63 %	7 980 000	7 980 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 477 000	22 743 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 246 000	-14 763 000
			14 231 000	7 980 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 940 000	23 940 000
Summa:	23 940 000	23 940 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-06

Emma Bring
Ordförande

Anders Bengtsson
Ledamot

Lotten Qvarnström
Ledamot

Andreas Florheden
Ledamot

Emma Ottosson
Ledamot

Anton Bildh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 mars 2026



Brf Lunden År 2025.pdf

(92164 byte)
SHA-512: b38848e6b18dd169bd954304aded1f5dbc393
7a49e87f0887783030f71231bbb9a0ff8db8ed6f714c13
b06b55b1e7b63cd217ad213e437ba50b56d9fbb0ec8a5

Underskrifter

2026-02-27 13:26:08 (CET)



Anders Bengtsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-27 12:30:21 (CET)



Andreas Florheden

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-27 11:30:52 (CET)



Anton Mats Jakob Bildh

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-28 19:38:24 (CET)



Emma Amparo Ottosson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-27 11:06:02 (CET)



Emma Bring

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-27 10:09:51 (CET)



Kajsa Lotten Qvarnström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 11:13:30 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Lunden År 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0d333e1309e4b1bc135b7f9b605e3bdce480a636750db87c6353454ccf03951f44c1bda69b0d8b332ea05a1007c0d8fd680ee9ad1c79a036df40316f38e1e991



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.