

Bostadsrättsföreningen Öjabyparken 2 i Växjö

Org.nr: 769626-1341

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öjabyparken 2 i Växjö, 769626-1341, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-08 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	Roger Johansson
Ledamot	Louise Stamblock
Ledamot	Andreas Thuresson
Ledamot	Alexander Ahlstedt
Ledamot	Bojje Brinkenstam

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
----------------------	---------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barnhemmet 1 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014. Fastigheternas adresser är Öjabyvägen 109.

Föreningen upplåter 20 lägenheter.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	20	-

Total tomtarea:	6532	kvm
Total bostadsarea:	2100	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2100	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-10-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Göta.

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	Reco PartnerAB
Bredband	Wexnet
Avfallshantering	Södra Smålands Avfall & Miljö AB -Pre Zero Recycling

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 124 842 kr (155 320)

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-04-27 av Crendo Fastighetsförvaltning. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 35.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 200 kr/månad.

I årsavgiften ingår parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för Bredband och sophantering. Föreningen har avläsning av vatten och el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 247	1 248	1 198	1 199
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	138	28	202
Soliditet, %	64	63	63	63
Sparande kr/ kvm	216	241	189	
Årsavgift/kvm	627	594	610	
Energikostnad kr/kvm	64	56	48	
Räntekostnad kr/kvm	170	154	153	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 631	8 750	8 869	
Skuldkvot	13.1	13.0	13.4	
Räntekänslighet	13.8	14.7	14.5	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	96	88	92	

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.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	29 950 000	639 500	1 549 379	137 958
Reservering underhållsfond				
Omföring av föreg års resultat			137 958	-137 958
Avsättn till underhållsfond		77 000	-77 000	
Årets resultat				84 941
Vid årets slut	29 950 000	716 500	1 610 337	84 941

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	1 610 337
Årets resultat	84 941
Totalt	1 695 278

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	77 000
Balanseras i ny räkning	1 618 278
Totalt	1 695 278

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

1 247 280

1 248 330

Övriga rörelseintäkter

3

138 634

164 579

Summa rörelseintäkter

1 385 914

1 412 909

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-584 864

-598 407

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-369 036

-369 036

Summa rörelsekostnader

-953 900

-967 443

RÖRELSERESULTAT

432 014

445 466

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 030

14 937

Räntekostnader och liknande resultatposter

-356 102

-322 446

Summa finansiella poster

-347 072

-307 509

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

84 942

137 957

RESULTAT FÖRE SKATT

84 942

137 957

ÅRETS RESULTAT

84 942

137 957

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 325 598	49 694 634
Summa materiella anläggningstillgångar		49 325 598	49 694 634
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 325 598	49 694 634
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		233 280	235 012
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 305	42 578
Summa kortfristiga fordringar		299 586	277 590
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 288 641	1 146 765
Summa kassa och bank		1 288 641	1 146 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 588 227	1 424 355
SUMMA TILLGÅNGAR		50 913 825	51 118 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 950 000	29 950 000
Underhållsfond		716 500	639 500
Summa bundet eget kapital		30 666 500	30 589 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 610 337	1 549 379
Årets resultat		84 941	137 958
Summa fritt eget kapital		1 695 278	1 687 337
SUMMA EGET KAPITAL		32 361 778	32 276 837
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 375 000	14 525 000
Summa långfristiga skulder		10 375 000	14 525 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 375 000	14 525 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		29 722	99 809
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 750 000	3 850 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		397 325	367 343
Summa kortfristiga skulder		8 177 047	4 317 152
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 177 047	4 317 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 913 825	51 118 989

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	432 014	445 466
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	369 036	369 036
Summa	801 050	814 502
Erhållen ränta	9 030	14 937
Erlagd ränta	-356 102	-322 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 977	506 994
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-21 996	18 101
Förändring av rörelseskulder	-40 105	57 449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	391 876	582 544
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-250 000
Årets kassaflöde	141 876	332 544
Likvida medel vid årets början	1 146 765	814 221
Likvida medel vid årets slut	1 288 641	1 146 765

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	1 247 280	1 248 330
Totalt årsavgifter och hyror	1 247 280	1 248 330

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	70 008	59 486
Sophantering	24 000	24 000
El	8 156	6 438
Försäkringsersättningar	0	31 499
Övriga intäkter	36 470	43 156
Totalt övriga rörelseintäkter	138 634	164 579

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	27 747	31 448
Värme	26 027	19 500
Vatten och avlopp	80 452	67 361
Städning och renhållning	68 263	56 860
Snöröjning	21 488	20 157
Reparation och underhåll fastighet	124 842	155 321
Försäkring	42 172	40 166
Fastighetsskötsel	19 056	18 756
Styrelsearvode	39 537	41 199
Revisionskostnader	9 375	8 750
Självrisker	0	11 460
Konsultarvoden	1 869	0
Ekonomisk förvaltning	51 128	48 160
Bredband	39 000	39 000
Övr. fastighetskostnader	4 171	0
Övriga kostnader	29 737	40 269
Totalt övriga externa kostnader	584 864	598 407

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	44 285 000	44 285 000
Mark	9 100 000	9 100 000
Utgående anskaffningsvärden	53 385 000	53 385 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 690 366	- 3 321 330
Årets avskrivning på byggnader	- 369 036	- 369 036
Utgående avskrivningar	-4 059 402	-3 690 366
Utgående redovisat värde	49 325 598	49 694 634
<i>Varav</i>		
Byggnader	40 225 598	40 594 634
Mark	9 100 000	9 100 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån SHB 138733-039366	2027-09-30	1,10 %	10 375 000	10 475 000
Lån SHB 138733-277152	2026-09-30	2,68 %	4 150 000	4 200 000
Lån SHB 138773-335135	2026-09-30	2,63 %	3 600 000	0
Lån SHB 138733-277763	2025-09-29	3,19 %	0	3 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			18 125 000	18 375 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 7 750 000	- 3 850 000
			10 375 000	14 525 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 457 000	23 457 000
Summa:	23 457 000	23 457 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-08

Roger Johansson
Ordförande

Louise Stamblock
Ledamot

Andreas Thuresson
Ledamot

Alexander Ahlstedt
Ledamot

Bojje Brinkenstam
Ledamot

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

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026



ÅR 2025 Brf Öjabyparken 2 i Växjö.pdf

(88335 byte)

SHA-512: 3e0d69cf486eddf38f71673cf65f14b387e5
26e3ead7fa9969e1120a5329821f20e52f59ccaebf4450
5da4ea7f5e42c5e6f6857db44443d2ec0ff645d0bfbe3

Underskrifter

2026-03-20 17:06:51 (CET)



Alexander Nils Carl Ahlstedt

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 17:06:35 (CET)



Bojje Brinkeham

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 09:24:51 (CET)



Lars Roger Mikael Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 18:13:54 (CET)



Louise Stamblock

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-20 17:01:43 (CET)



Thomas Andreas Thuresson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 09:10:18 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:

3e209c425a90dc87352f2805075cf18a8fbff1f9c8f0c10997abe430111000bf2321f35396dc06a72ef132ddf13a55f2516e51847e1f66216ebf40175682be4a



Om detta kvitto

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