

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Strandsnäckan 2  
Org nr: 769625-1631





---

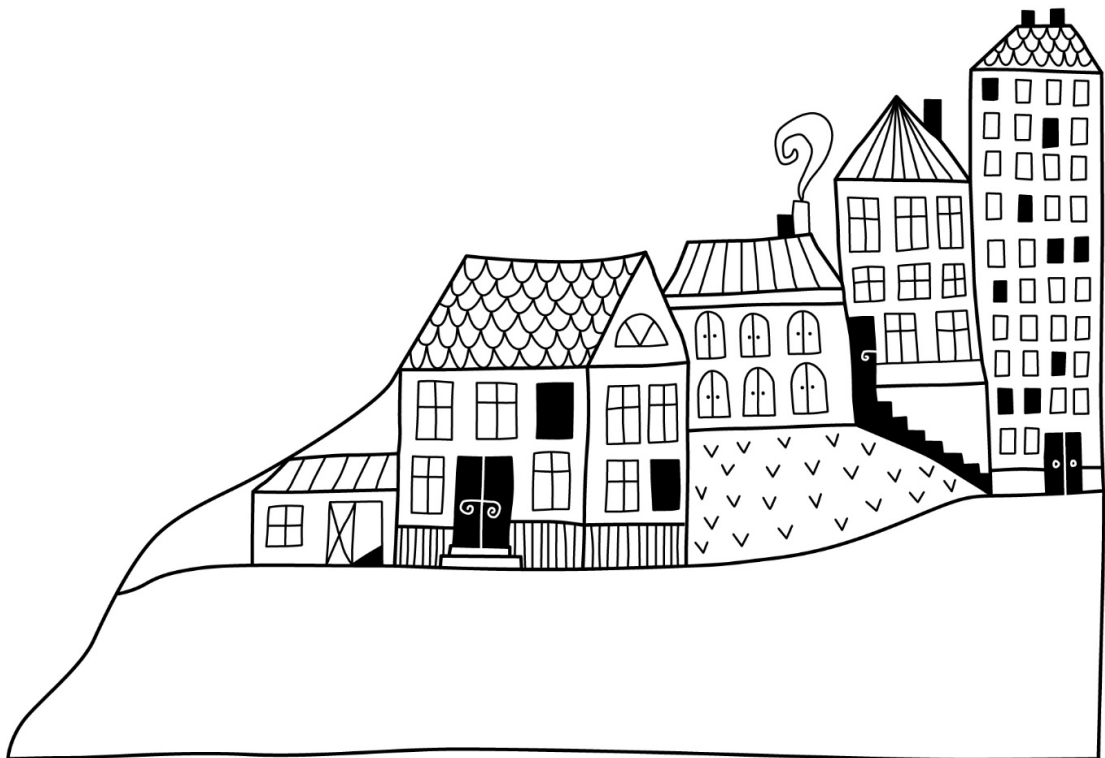
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter .....                 | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Strandsnäckan 2 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-08-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-21.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Årets resultat är 383 tkr bättre än föregående år.

Föreningens intäkter har ökat och kostnaderna för underhåll har minskat. I övrigt ligger kostnaderna i nivå med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 258% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 258 % till 11 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 375 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandsnäckan 2 i Växjö Kommun. På fastigheten finns byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Djäknevägen 1-7 och Kung Magnus väg 2-14 i Växjö.

Föreningen innehar mark med äganderätt. Föreningens fastighet har inte del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 5     |
| 3 rum och kök | 21    |
| 4 rum och kök | 16    |
| 5 rum och kök | 6     |

Total tomtarea 8 370 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 4 267 m<sup>2</sup>

Bostäder hyresrätt 546 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 813 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 74 668 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 188 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Avtal                   | Leverantör                         |
|-------------------------|------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning   | Riksbyggen                         |
| Teknisk förvaltning     | Riksbyggen                         |
| Fastighetsservice       | Riksbyggen                         |
| Fastighetsutveckling    | Riksbyggen                         |
| El (rörlig del)         | Bixia AB                           |
| El ( nät del)           | Växjö Energi AB                    |
| Fjärrvärme              | Växjö Energi AB                    |
| Vatten                  | Växjö Kommun                       |
| Återvinning/renhållning | PreZero Recycling AB               |
| Bevakning               | Securitas Bevakning AB             |
| Hissbesiktning          | ALT Hiss AB                        |
| Bredband                | Wexnet AB                          |
| Kabel-TV                | Tele 2 Sverige AB                  |
| Återvinning/renhållning | Södra Smålands Avfall och Miljö AB |
| Laddstolpar             | ChargeNode Europé AB               |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 222 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningen har en uppdaterad underhållsplan per 2022-06-09, utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 39 742 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 325 tkr (275 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 815 tkr (169 kr/m<sup>2</sup>). Hänsyn har tagits till aktuellt fondsaldo.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen hade vid bokföringsårets ingång totalt avsatt 4 173 tkr för föreningens kommande underhåll till underhållsfonden. Under årets har 222 tkr tagits i anspråk av underhållsfonden sams 815 tkr avsatts till underhållsfonden. Vid bokföringsårets slut uppgick den totala underhållsfonden till 4 767 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning | År        | Kommentar                                              |
|------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|
| Husropp utvändigt                        | 2017      | Målning vindskivor                                     |
| Installationer                           | 2020      | Låsbyte                                                |
| Installationer                           | 2021-2022 | Hissar, uppgradering hisskorgar                        |
| Installationer                           | 2022      | Åtgärder ventilationssystem<br>(ventiler, aggregat UC) |
| Installationer                           | 2023      | Laddboxar                                              |
| Husropp utvändigt                        | 2023      | Staket och plattsättning                               |
| Husropp utvändigt                        | 2024      | Målning                                                |

| Årets utförda underhåll<br>Beskrivning         | Belopp  |
|------------------------------------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen, byte armaturer i trapphus | 221 547 |

| Planerat underhåll  | År   | Kommentar                |
|---------------------|------|--------------------------|
| Gemensamma utrymmen | 2026 | Renovering kvarterslokal |
| Installationer      | 2026 | Åtgärder värmecentral    |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Jörgen Barrdahl     | Ordförande | 2027                          |
| Sofia Petersson     | Ledamot    | 2026                          |
| Elias Karlsson      | Ledamot    | 2027                          |
| Sofia Mårdh         | Ledamot    | 2026                          |
| Monica Andersson    | Ledamot    | 2027                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer     | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Ernst & Young AB, Växjö | Auktoriserad revisor | 2026                          |

| Valberedning   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Eleonora Mokus | 2026                          |
| Jan Erik Sundh | 2026                          |
| Mats Karlsson  | 2026                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Utav föreningens 47 st lägenheter är 41 upplåtna med bostadsrätt och 6 st upplåtna med hyresrätt (1 såld 2024, 1 såld 2023, 0 såld 2022, 1 såld 2021, 0 såld 2020).

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025  | 2024  | 2023   | 2022   | 2021   |
|------------------------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                               | 3 589 | 3 370 | 3 258  | 3 157  | 3 151  |
| Resultat efter finansiella poster*             | -395  | -779  | -1 888 | -2 068 | -1 270 |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 375   | -8    | -1 117 | -1 297 | -499   |
| Årets kassaflöde                               | 429   | -439  | 1 341  | -1 986 | 1 818  |
| Soliditet %*                                   | 64    | 64    | 62     | 62     | 63     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 81    | 80    | 77     | 73     | 75     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 681   | 617   | 609    | 587    | 587    |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 408   | 425   | 735    | 779    | 551    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 362   | 357   | 495    | 422    | 361    |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 190   | 180   | 165    | 154    | 146    |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 990   | 867   | 686    | 677    | 784    |
| Sparande kr/kvm*                               | 124   | 65    | 8      | 87     | 86     |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 913 | 6 823 | 7 351  | 7 454  | 7 557  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 7 797 | 7 673 | 8 449  | 8 567  | 8 685  |
| Räntekänslighet %*                             | 11,5  | 12,4  | 13,9   | 14,9   | 15,2   |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Uppllysning vid förlust:

Årets förlust uppgår till 396 tkr, vilket till stor del beror på höga driftskostnader och underhåll på fastigheten. Föreningen har höjt avgiften och föreningens sparande ökar och beräknas öka ännu mer under kommande år. Årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                    | Bundet            |                         |                     | Fritt                  |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                      | Medlemsinsatser   | Upplåtelse-<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                              | 59 796 000        | 6 309 922               | 4 173 108           | -7 284 416             | -778 944          |
| Extra reservering för underhåll<br>enl. stämmobeslut |                   |                         | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                   |                         |                     | -778 944               | 778 944           |
| Reservering underhållsfond                           |                   |                         | 815 320             | -815 320               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond                 |                   |                         | -221 547            | 221 547                |                   |
| Nya insatser och<br>upplåtelseavgifter               | 0                 | 0                       |                     |                        |                   |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                   |                         |                     | 0                      |                   |
| Årets resultat                                       |                   |                         |                     |                        | -395 550          |
| <b>Vid årets slut</b>                                | <b>59 796 000</b> | <b>6 309 922</b>        | <b>4 766 881</b>    | <b>-8 657 133</b>      | <b>-395 550</b>   |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -8 063 360        |
| Årets resultat                          | -395 550          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -815 320          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 221 547           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-9 052 683</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 052 683**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 589 494                | 3 369 587                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 518                      | 300                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 590 012</b>         | <b>3 369 887</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -1 965 034               | -2 043 284               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -427 887                 | -519 490                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -71 686                  | -70 498                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -770 967                 | -770 967                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-3 235 574</b>        | <b>-3 404 239</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>354 439</b>           | <b>-34 352</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8  | 35 458                   | 30 285                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9  | -784 705                 | -774 877                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-749 247</b>          | <b>-744 592</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-394 808</b>          | <b>-778 944</b>          |
| <b>Skatter</b>                                                              |        |                          |                          |
| Skatt på årets resultat                                                     | Not 10 | -742                     | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-395 550</b>          | <b>-778 944</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 92 986 891 | 93 757 858 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 92 986 891 | 93 757 858 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 92 986 891 | 93 757 858 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          | Not 12 | 0          | 27 419     |
| Övriga fordringar                            | Not 13 | 1 760      | 1 658      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 266 655    | 251 759    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 268 415    | 280 836    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 15 | 2 970 840  | 2 541 763  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 970 840  | 2 541 763  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 3 239 255  | 2 822 600  |
| Summa tillgångar                             |        | 96 226 147 | 96 580 458 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 66 105 922        | 66 105 922        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 766 881         | 4 173 108         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>70 872 803</b> | <b>70 279 030</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | −8 657 133        | −7 284 416        |
| Årets resultat                               |        | −395 550          | −778 944          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>−9 052 683</b> | <b>−8 063 360</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>61 820 120</b> | <b>62 215 670</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 21 387 910        | 33 271 450        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>21 387 910</b> | <b>33 271 450</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 11 883 540        | 395 540           |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 246 228           | 229 123           |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 160 872           | 155 053           |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 253 006           | 19 384            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 474 471           | 294 239           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 018 117</b> | <b>1 093 338</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>96 226 147</b> | <b>96 580 458</b> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025                       | 2024                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 354 439                    | -34 352                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 770 967                    | 770 967                   |
| Förändring inkomstskatt                                                                       | -742                       |                           |
|                                                                                               | <strong>1 124 663</strong> | <strong>736 615</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | -13                        | 30 285                    |
| Erlagd ränta                                                                                  | -784 791                   | -774 963                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>339 859</strong>   | <strong>-8 064</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                           |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 146 331                    | 642 231                   |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 338 426                    | -965 573                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>824 617</strong>   | <strong>-331 406</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                           |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>         | <strong>0</strong>        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                           |
| Amortering av lån                                                                             | -395 540                   | -1 707 540                |
| Inbetalda insatser/kapitaltillskott                                                           | 0                          | 1 600 000                 |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-395 540</strong>  | <strong>-107 540</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 429 077                    | -438 946                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 2 541 763                  | 2 980 709                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 2 970 840                  | 2 541 763                 |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 2 970 840                  | 2 541 763                 |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 2 905 271                | 2 708 147                |
| Hyror, bostäder                        | 765 364                  | 731 862                  |
| Hyror, garage                          | 1 200                    | 1 200                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder   | -99 738                  | -79 994                  |
| Elavgifter                             | 17 398                   | 5 799                    |
| Övriga ersättningar                    | 0                        | 2 579                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1                       | -7                       |

### Summa nettoomsättning

3 589 494

3 369 587

*I föreningens årsavgift ingår värme, vatten samt tv och bredband. Garage och tillhandahållande av laddare för elbil ingår till samtliga bostadsrätter. Även bostadsrättstillägg ingår för boende, då det ingår i föreningens fastighetsförsäkring. El för eget bruk, ev laddbilsel samt hemförsäkring får boende själv stå för.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 518                      | 300                      |

### Summa övriga rörelseintäkter

518

300

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -221 547                 | -326 736                 |
| Reparationer                         | -217 131                 | -204 944                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -80 512                  | -78 490                  |
| Försäkringspremier                   | -91 602                  | -81 392                  |
| Kabel- och digital-TV                | -146 473                 | -126 875                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 354                   | 0                        |
| Serviceavtal                         | -41 743                  | -44 330                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -13 825                  | -73 466                  |
| Bevakningskostnader                  | -25 365                  | -14 715                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -30 717                  | -29 905                  |
| Statuskontroll                       | -5 050                   | 0                        |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 0                        | -6 601                   |
| Förbrukningsinventarier              | -9 394                   | -18 330                  |
| Vatten                               | -162 428                 | -150 887                 |
| Fastighetsel                         | -152 339                 | -163 313                 |
| Hushållsel                           | -11 094                  | 0                        |
| Uppvärmning                          | -586 764                 | -572 681                 |
| Sophantering och återvinning         | -150 044                 | -121 613                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -12 651                  | -29 005                  |

### Summa driftskostnader

-1 965 034

-2 043 284

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -385 183                               | -369 631                               |
| IT-kostnader                               | -5 501                                 | -3 873                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -19 000                                | -18 550                                |
| Övriga försäljningskostnader               | 0                                      | -73 700                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -1 096                                 | -4 705                                 |
| Kreditupplysningar                         | -830                                   | -1 414                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -1 470                                 | -3 891                                 |
| Representation                             | -1 014                                 | 0                                      |
| Kontorsmateriel                            | -7 724                                 | -2 200                                 |
| Telefon och porto                          | -247                                   | -6 943                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                                      | -1 200                                 |
| Serviceavgifter                            | 0                                      | -1 872                                 |
| Konsultarvoden                             | 0                                      | -28 624                                |
| Bankkostnader                              | -2 942                                 | -2 888                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 880                                 | 0                                      |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-427 887</b>                        | <b>-519 490</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -29 400                                | -28 650                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -26 900                                | -25 000                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                                      | -300                                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                                      | -1 524                                 |
| Sociala kostnader                                     | -15 386                                | -15 024                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-71 686</b>                         | <b>-70 498</b>                         |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -770 967                               | -770 967                               |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-770 967</b>                        | <b>-770 967</b>                        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 35 472                                 | 0                                      |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 0                                      | 29 928                                 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 79                                     | 112                                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | -92                                    | 245                                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>35 458</b>                          | <b>30 285</b>                          |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -782 176                 | -771 464                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 529                   | -3 413                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-784 705</b>          | <b>-774 877</b>          |

**Not 10 Skatt på årets resultat**

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Statlig inkomstskatt                 | -742                     | 0                        |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b> | <b>-742</b>              | <b>0</b>                 |

**Not 11 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                         | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b> |                    |                    |
| Byggnader               | 77 096 694         | 77 096 694         |
| Mark                    | 23 439 536         | 23 439 536         |
|                         | <b>100 536 230</b> | <b>100 536 230</b> |

**Årets anskaffningar**

|           |          |          |
|-----------|----------|----------|
| Byggnader | 0        | 0        |
| Mark      | 0        | 0        |
|           | <b>0</b> | <b>0</b> |

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut****100 536 230 100 536 230****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 778 372        | -6 007 405        |
|           | <b>-6 778 372</b> | <b>-6 007 405</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -770 967        | -770 967        |
|                             | <b>-770 967</b> | <b>-770 967</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-7 549 339 -6 778 372****Restvärde enligt plan vid årets slut****92 986 891 93 757 858****Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 69 547 355 | 70 318 322 |
| Mark      | 23 439 536 | 23 439 536 |



**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 73 400 000 | 83 000 000 |
| Lokaler  | 1 268 000  | 188 000    |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| <b>74 668 000</b>      | <b>83 188 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>54 094 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>20 574 000</i> |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kundfordringar                                   | 0                 | 27 419            |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>          | <b>27 419</b>     |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 1 760             | 1 658             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 760</b>      | <b>1 658</b>      |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 35 472            | 0                 |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 97 625            | 91 602            |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 21 645            | 20 415            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 98 438            | 96 296            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 504               | 36 366            |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0                 | 430               |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 12 971            | 6 650             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>266 655</b>    | <b>251 759</b>    |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 2 181 325         | 2 181 325         |
| Transaktionskonto           | 789 515           | 360 438           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 970 840</b>  | <b>2 541 763</b>  |



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 33 271 450        | 33 666 990        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | –395 540          | –395 540          |
| Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut | –11 488 000       | 0                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>21 387 910</b> | <b>33 271 450</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,92%      | 2026-03-01          | 11 788 000,00        | 0,00                 | 300 000,00         | 11 488 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,35%      | 2029-03-01          | 5 378 990,00         | 0,00                 | 95 540,00          | 5 283 450,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,53%      | 2031-03-01          | 16 500 000,00        | 0,00                 | 0,00               | 16 500 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>33 666 990,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>395 540,00</b>  | <b>33 271 450,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 395 540 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 582 160 kr till betalning mellan år 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 293 750 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 11 488 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 75 585         | 132 827        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 170 643        | 96 296         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>246 228</b> | <b>229 123</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder              | 160 872        | 155 053        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>160 872</b> | <b>155 053</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Lån under betalning                | 251 430        | 0             |
| Skuld för moms                     | 1 576          | 19 289        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0              | 95            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>253 006</b> | <b>19 384</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 9 200          | 8 562          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 4 755          | 4 841          |
| Upplupna elkostnader                                      | 15 288         | 15 260         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 14 137         | 12 537         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 70 323         | 76 991         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 338          | 4 691          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 19 000         | 17 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 29 400         | 27 250         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 375            | 4 800          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 304 655        | 122 307        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>474 471</b> | <b>294 239</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 50 554 000 | 50 554 000 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

|                                                              | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser |            |            |

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.



Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-08

### Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Jörgen Barrdahl, ordförande

---

Sofia Mårdh

---

Elias Karlsson

---

Monica Andersson

---

Sofia Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Mikael Svensson, Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB, Växjö



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574839828

## Dokument

### 211742 Årsredovisning 2026

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-04-08 15:41:16 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2026-04-14 12:26:51 CEST (+0200)

## Initierare

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

## Signerare

Jörgen Barrdahl (JB)

jorgen.barrdahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JÖRGEN BARRDAHL"

Signerade 2026-04-08 15:50:33 CEST (+0200)

Elias Karlsson (EK)

karlsson.elias@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elias  
Frans Johannes Dang Karlsson"

Signerade 2026-04-09 08:41:36 CEST (+0200)

Monica Andersson (MA)

monand\_kd@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONICA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-13 14:16:18 CEST (+0200)

Sofia Mårdh (SM)

sofiamardh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia  
Kristina Mårdh"

Signerade 2026-04-14 10:36:01 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574839828

Sofia Petersson (SP)  
sophiaaa@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA KARIN SOFIA PETERSSON"  
Signerade 2026-04-09 07:02:14 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)  
mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL SVENSSON"  
Signerade 2026-04-14 12:26:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Strandsnäckan 2, org.nr 769625-1631

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Strandsnäckan 2 för räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Strandsnäckan 2 för år 2025-01-01 – 2025-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 vi 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 vår 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.

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574844693

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-08 15:57:07 CEST (+0200) av Lena  
Artursson (LA)

Färdigställt 2026-04-14 12:27:44 CEST (+0200)

## Signerare

### Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

Signerade 2026-04-08 15:57:07 CEST (+0200)

### Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2026-04-14 12:27:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Strandsnäckan 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Strandsnäckan 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

