

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen

769640-2952

Räkenskapsåret

2025

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen bildades i augusti 2021 och är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Askersund Verkstaden 8 i Askersund och inflyttning skedde i augusti 2024.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30

En underhållsplan har upprättats under 2024.

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Strandvägskajen äger fastigheten Askersund Verkstaden 8. Föreningen har på fastigheten uppfört 32 st bostadslägenheter i ett flerbostadshus med trappuppgång. Total bostadsarea i föreningen är 2 354 kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen avyttrat sitt dotterbolag VSP tre AB. Föreningen har under året beviljats bygglov för inglasning av balkonger. Året utgör även föreningens första hela verksamhetsår.

Föreningen har sitt säte i Askersund.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Ola Carlsten	Ordförande
Kjell Magnus Lundkvist	Ledamot
Ethel Ingegerd Karlsson	Ledamot
Kerstin Anita Elisabeth Jansson	Ledamot
Bengt Göran Gotthard Arnesten	Ledamot

#### Valda t.o.m. årsstämman

2026  
2026  
2026  
2026  
2026

#### Styrelsesuppleanter

Börje Jan Inge Rohlén	Suppleant
Lena Elisabet Bertilsson	Suppleant

#### Valda t.o.m. årsstämman

2026  
2026

#### Ordinarie revisorer

#### Valda t.o.m. årsstämman

Åsa Axell Extern revisor BoRevision Sverige AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Årsavgifter	2 451	803	0
Balansomslutning	95 043	95 985	3 660
Soliditet (%)	69	69	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 041,0	1 023,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 404,0	12 531,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	236	225	0
Räntekänslighet (%)	12	12	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	45	0

Jämförelsesiffrorna mellan åren blir missvisande då medlemmarna flyttade in i slutet av augusti 2024 och därmed inte finns intäkter och kostnader för ett helt räkenskapsår.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har ett förlustresultat på grund av föreningens avskrivningar på fastigheten. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och de ska därmed kunna bygga upp en underhållsfond trots ett förlustresultat.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	44 726 00	21 344 00				
Belopp vid årets ingång	0	0	0	-301	-127 412	<b>65 942 287</b>
Balanseras i ny räkning			136 532	-263 944	127 412	<b>0</b>
Årets resultat					-651 489	<b>-651 489</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 726 00</b>	<b>21 344 00</b>	<b>136 532</b>	<b>-264 245</b>	<b>-651 489</b>	<b>65 290 798</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-264 244
årets förlust	-651 489
	<b>-915 733</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	136 532
i ny räkning överföres	-1 052 265
	<b>-915 733</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 555 383	844 247
Övriga rörelseintäkter	3	12 748	-16 611
		<b>2 568 131</b>	<b>827 636</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-967 524	-223 379
Personalkostnader	5	-28 559	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 206 229	-402 075
		<b>-2 202 312</b>	<b>-625 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>365 819</b>	<b>202 182</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	394
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 308	-329 988
		<b>-1 017 308</b>	<b>-329 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-651 489</b>	<b>-127 412</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-651 489</b>	<b>-127 412</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-651 489</b>	<b>-127 412</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	94 357 496	95 563 725
		<b>94 357 496</b>	<b>95 563 725</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 357 496</b>	<b>95 563 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 484	27 228
Övriga fordringar		0	24 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 754	31 571
		<b>48 238</b>	<b>83 254</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>637 619</b>	<b>337 962</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>685 857</b>	<b>421 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 043 353</b>	<b>95 984 941</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		66 070 000	66 070 000
Fond för yttre underhåll	8	136 532	0
		<b>66 206 532</b>	<b>66 070 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-264 244	-300
Årets resultat		-651 489	-127 412
		<b>-915 733</b>	<b>-127 712</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>65 290 799</b>	<b>65 942 288</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	14 599 104	29 497 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 599 104</b>	<b>29 497 176</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 898 072	298 968
Förskott från kunder		30	297
Leverantörsskulder		9 635	9 000
Övriga skulder		11 059	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 654	237 212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 153 450</b>	<b>545 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 043 353</b>	<b>95 984 941</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		365 819	202 182
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	1 206 229	402 075
Erhållen ränta		0	394
Erlagd ränta		-1 017 308	-329 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>554 740</b>	<b>274 663</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		7 744	-27 228
Förändring av kortfristiga fordringar		27 271	2 635 974
Förändring av leverantörsskulder		635	9 000
Förändring av kortfristiga skulder		8 234	-3 422 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>598 624</b>	<b>-530 082</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-95 965 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-95 965 800</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	29 895 800
Amortering av lån		-298 968	-99 656
Inbetalda medlemsinsatser		0	66 070 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-298 968</b>	<b>95 866 144</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>299 656</b>	<b>-629 738</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		337 962	967 700
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>637 618</b>	<b>337 962</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-120 år
-----------	-----------

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 120 år
- Stomme-vatten 50 år
- Stomme-värme 50 år
- Stomme-el 40 år
- Yttertak 40 år
- Fasad 50 år
- Fönster 50 år
- Ventilation 25 år
- Rest 50 år
- Styr och övervakning 15 år

### **Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

### **Uppskjuten skatt**

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter och redovisas i den period som hyran avser.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 58 kr/m<sup>2</sup> enligt underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Årsavgifter**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### **Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### **Skuldsättning per kvm (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### **Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### **Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för el, fjärrvärme och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### **Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 283 730	759 247
EI	84 270	15 370
Telia triple play	82 983	25 830
P-plats	104 400	43 800
	<b>2 555 383</b>	<b>844 247</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift	1 470	0
Bygglov	11 112	0
Faktureringsavgifter	180	180
Vidarefakturerade intäkter	0	-16 795
Öres- och kronutjämning	-14	4
	<b>12 748</b>	<b>-16 611</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Lokalhyra	-1 650	0
Reparation och underhåll av lokaler	-8 568	0
EI	-147 098	-29 180
Fjärrvärme	-240 587	-42 442
Vatten	-165 008	-35 107
Städ	-43 000	-37 672
Sophantering	-56 678	0
Hiss	-11 046	0
Snöröjning	-3 386	0
Reparation och underhåll av fastighet	-16 000	0
Övriga köpta tjänster	0	-3 375
Fastighetsskötsel	-46 232	0
Programvaror	-3 331	-178
Förbrukningsmaterial	-5 132	0
Representattion, ej avdragsgill	-2 912	0
Internet o TV	-76 416	-26 211
Försäkring	-33 289	-18 834
Ersättning till revisor	-26 875	-17 000
Ekonomisk redovisning	-62 051	-29 625
Bankkostnader	-800	-550
Föreningsavgifter, avdragsgilla	-4 650	0
Övriga externa kostnader	-1 700	0
Vidarefakturerade kostnader	-11 115	16 795
	<b>-967 524</b>	<b>-223 379</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	28 559	0
	<b>28 559</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>28 559</b>	<b>0</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	95 965 800	0
Inköp	0	89 100 000
Omklassificeringar	0	6 865 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 965 800</b>	<b>95 965 800</b>
Ingående avskrivningar	-402 075	0
Årets avskrivningar	-1 206 229	-402 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 608 304</b>	<b>-402 075</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 357 496</b>	<b>95 563 725</b>

#### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	6 865 800
Avyttringar	0	0
Omklassificeringar	0	-6 865 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Dotterbolaget Vsp tre AB, org nr 559367-3154, med säte i Örebro, har avyttrats under året till ett värde av 0 kr.

#### Not 8 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	136 532	0
	<b>136 532</b>	<b>0</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lekebergs Sparbank 8164-6, 825 812 097-4	3,530	2026-09-05	14 748 588	14 898 072
Lekebergs Sparbank 8164-6, 825 812 103-0	3,330	2029-09-05	14 748 588	14 898 072
			<b>29 497 176</b>	<b>29 796 144</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 898 072	298 968

### Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 206 229	402 075
	<b>1 206 229</b>	<b>402 075</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Årsredovisningen upprättades den 18 mars 2026

Askersund

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Carlsten  
Styrelseordförande

Kjell Magnus Lundkvist  
Styrelseledamot

Ethel Ingegerd Karlsson  
Styrelseledamot

Kerstin Anita Elisabeth Jansson  
Styrelseledamot

Bengt Göran Gotthard Arnesten  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision Sverige AB

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende