

Årsredovisning

för

Brf Europa i Växjö

769624-0485

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Europa i Växjö 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Europa 19, Växjö. På fastigheten har uppförts två flerbostadshus innehållande 24 stycken lägenheter med en lägenhetsyta på 1 907 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kronoberg till fullvärde.

Firmatecknare

Firman tecknas av två i förening av ledarmöterna.

Medlemmar

Föreningen har 36 medlemmar den 31 december 2025.

Förlust

Förlust uppstått på grund av ökade räntekostnader.

Lägenhetsöverlåtelse

Tre lägenhetsöverlåtelse har skett under året. Genomsnittspriset var ca 23 255 (20 083) kronor per kvm.

Styrelsen

Föreningen har följande styrelseledamöter:

Ordförande

Jerry Tengvallius

Ledamöter

Elin Seibold

Alexander Hjertberg

Maria Adolfsson

Fredrik Hammarberg

Suppleant

Lisa Persson

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Underhåll gjorda 2024

- Rengöring av alla plattor utomhus.
- Besiktning av alla yttertak (Lgh taken, Poolhuset, Carportarna samt Cykel förråden)
- OVK besiktning ventilationen.
- Utvändig målning av allt trä på Lgh husen ,Carportarna (även invändigt),Cykel förråden samt gemensamhetshuset.
- Ommålning av samtliga 32 ytterdörrar (utsidan)
- Utbyte av samtliga brandvarnare i lägenheterna (totalt 48 st)
- Ombyggnad av poolen till att numera vara ett gym.
- Inköp at gym utrustning.

Underhåll gjorda 2025

- Installerat hjärtstartare
- Byt ut lamporna i våra lyktstolpar
- Besiktning av hissarna
- Löpande service Hissar , Radiatorerna samt VEAB
- Filterbyten ventilationsaggregaten
- Byte 4 st ventilationsaggregat

Kommande underhåll

Besiktning av hissarna

Löpande service Hissar , Radiatorerna samt VEAB

Filterbyten ventilationsaggregaten

Eventuellt byte av något/några ventilationsaggregat
2027

OVK ventilations kontroll

Kontroll av Yttertaken vid alla huv genomföringar för att säkerställa att inget har förändras mot vad vi såg på besiktningen under 2024.

Löpande service Hissar , Radiatorerna samt VEAB

Filterbyten ventilationsaggregaten

Eventuellt byte av något/några ventilationsaggregat
2028

Översyn av den putsade fasaden på husen och eventuellt åtgärda den och måla vid behov.

Löpande service Hissar , Radiatorerna samt VEAB

Filterbyten ventilationsaggregaten

Eventuellt byte av något/några ventilationsaggregat

Framtida förbättringar som vi funderar att genomföra.

- Göra uteplatsen trevligare
- Byta ut dörrlåsen till nyckelfria.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 344	1 286	1 211	1 182
Resultat efter finansiella poster	-12	66	189	305
Soliditet (%)	61,6	61,0	60,4	58,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 793	9 046	9 402	9 996
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	165	219	269
Räntekänslighet (%)	12,6	13,5	14,9	16,1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,9	98,6	99,0	98,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	115	100	112	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	695	668	632	620

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 130 000	262 250	1 194 442	65 753	27 652 445
Disposition av föregående års resultat:		80 000	-14 247	-65 753	0
Årets resultat				-12 121	-12 121
Belopp vid årets utgång	26 130 000	342 250	1 180 195	-12 121	27 640 324

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 180 195
årets förlust	-12 121
	1 168 074
disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	80 000
i ny räkning överföres	1 088 074
	1 168 074

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 343 955	1 285 514
Övriga rörelseintäkter		10 396	5 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 354 351	1 291 264
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-564 026	-497 643
Övriga externa kostnader	4	-69 644	-57 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-254 399	-248 450
Summa rörelsekostnader		-888 069	-803 107
Rörelseresultat		466 282	488 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 451	15 998
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-479 854	-438 402
Summa finansiella poster		-478 403	-422 404
Resultat efter finansiella poster		-12 121	65 753
Resultat före skatt		-12 121	65 753
Årets resultat		-12 121	65 753

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

43 785 850

44 033 549

Inventarier, verktyg och installationer

8

59 548

66 248

Summa materiella anläggningstillgångar

43 845 398

44 099 797

Summa anläggningstillgångar

43 845 398

44 099 797

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

265 539

223 018

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

28 184

25 187

Summa kortfristiga fordringar

293 723

248 205

Kassa och bank

Kassa och bank

700 795

952 908

Summa kassa och bank

700 795

952 908

Summa omsättningstillgångar

994 518

1 201 113

SUMMA TILLGÅNGAR

44 839 916

45 300 910

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

26 130 000

26 130 000

Fond för yttre underhåll

342 250

262 250

Summa bundet eget kapital

26 472 250

26 392 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 180 195

1 194 441

Årets resultat

-12 121

65 753

Summa fritt eget kapital

1 168 074

1 260 194

Summa eget kapital

27 640 324

27 652 444

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

16 588 652

17 070 160

Summa långfristiga skulder

16 588 652

17 070 160

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

180 000

180 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

430 940

398 306

Summa kortfristiga skulder

610 940

578 306

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 839 916

45 300 910

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-12 121	65 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		254 399	248 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		242 278	314 203
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 521	-7 257
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 997	-1 546
Förändring av kortfristiga skulder		32 635	-33 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten		229 395	272 101
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-66 999
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-66 999
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-481 508	-680 000
Utbetald underhållsfond		0	-473 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-481 508	-1 153 750
Årets kassaflöde		-252 113	-948 648
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		952 908	1 901 555
Likvida medel vid årets slut		700 795	952 907

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Månadsavgifter	1 326 228	1 273 272
Faktureringsavgifter	24	49
El laddbox	17 704	12 193
	1 343 956	1 285 514

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	123 900	115 049
Energitjänster	26 250	26 250
V/A	53 687	34 643
Avfall/renhållning	42 360	33 395
Poolkostnader	0	5 937
Trädgård/snöröjning	52 660	42 976
Försäkring fastighet	40 205	38 809
Övriga fastighetskostnader	180 805	150 531
Reparation/underhåll	0	6 831
Årsmöten m.m	3 275	2 068
Fjärrvärme	40 885	41 154
	564 027	497 643

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	13 000	13 000
Redovisningstjänster	34 652	33 826
Bankkostnader	4 370	3 493
Styrelsearvoden	2 997	4 995
Postbefordran	0	900
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	14 625	800
	69 644	57 014

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	202 617	202 617
Avskrivningar på inventarier och verktyg	6 700	751
Avskrivningar på markanläggningar	45 082	45 082
	254 399	248 450

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränta fastighet	479 854	438 402
	479 854	438 402

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 448 938	46 448 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 448 938	46 448 938
Ingående avskrivningar	-2 415 389	-2 167 690
Årets avskrivningar	-247 699	-247 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 663 088	-2 415 389
Utgående redovisat värde	43 785 850	44 033 549

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 773	24 774
Inköp	0	66 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 773	91 773
Ingående avskrivningar	-25 525	-24 774
Årets avskrivningar	-6 700	-751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 225	-25 525
Utgående redovisat värde	59 548	66 248

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	16 709	16 524
Ekonomisk förvaltning	11 475	8 663
	28 184	25 187

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,10	2025-03-03	0	6 123 000
Stadshypotek	2,48	2026-06-02	6 123 000	0
Stadshypotek	1,17	2025-06-01	0	6 581 508
Stadshypotek	3,89	2028-06-01	4 365 652	4 545 652
Stadshypotek	2,71	2027-04-30	6 280 000	0
Avgår kortfristig del			-180 000	-180 000
			16 588 652	17 070 160
Kortfristig del av långfristig skuld			180 000	180 000

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen 15 868 652 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

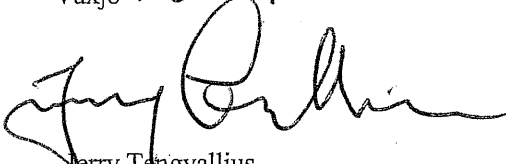
	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda intäkter	358 368	319 776
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 747	63 752
Upplupna räntekostnader	11 825	14 777
	430 940	398 305

Not 12 Ställda säkerheter

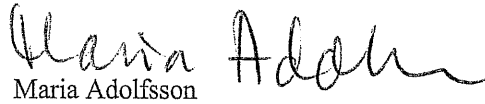
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 870 000	19 870 000
	19 870 000	19 870 000

Årsredovisningen beslutades 202603-11

Växjö 260311



Jerry Tengvallius
Ordförande




Maria Adolfsson



Alexander Hjertberg

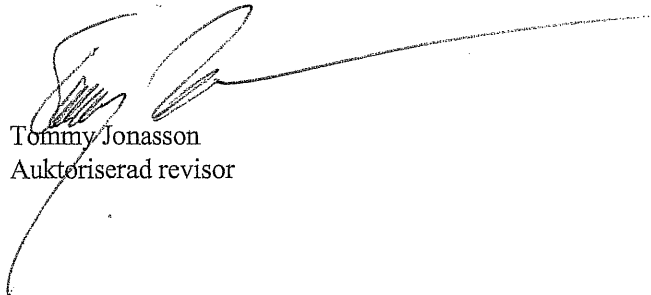


Fredrik Hammarberg



Elin Seibold

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-11



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Europa i Växjö, org.nr 769624-0485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Europa i Växjö för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Europa i Växjö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 11 mars 2026



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor