

Bostadsrättsföreningen Eken

Org.nr: 769611-8780

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken, 769611-8780, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 hos Bolagsverket.

Beskattning

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Per Sandberg
Ledamot	Thomas Aaby-Ericsson
Ledamot	Peter Bergehamn
Ledamot	Samuel Lindblad
Suppleant	Ing-Mari Karlsson
Suppleant	Ulf Kans

Revisor

Förtroendevald revisor	Elin Karlström Funck
Auktoriserad revisor	Patrik Hansen Access Revision AB
Revisorssuppleant	Karin Hallgren

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sandfången 1 i Växjö kommun med därpå 2 uppförda byggnader med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adresser är Långa Gatan 1-23, Växthusgatan 1-23 och Södra Allén 4-14.

Föreningen upplåter 30 lägenheter dessutom tillkommer 30 carportar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	17	13	-

Total tomtarea:	9 155	kvm
Total bostadsarea:	3 629	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 629	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Reco Partner AB
Digital tv och bredband	Tele2
Avfallshantering	PreZero Recycling AB & SSAM
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
El, nätdel	VEAB
Avtal undermätning kallvatten	VEAB
Driftsäkerhetsavtal fjärrvärmecentral	VEAB
Vatten & Avlopp	VEAB
VVS-arbeten, golvvärme	Bravida

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 309 tkr (295 tkr)

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-05-09 av OVK Center . Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Föreningens underhållsfond uppgick till 843 tkr vid bokföringsårets ingång.

Tidigare utfört underhåll	År
Skärmväggar (ombyggnad)	2011
Målning av skärmväggar	2012
Huskropp utvändning	2016
Markytor (fallskyddsmatta samt byte av sand)	2016
Byte av fasad	2018
Färdigställande av fasadbyte	2019
Diverse lagningar/målningar	2020
Byte/renovering entrétag	2020
Belysning lekplats	2020
Filterbyte	2020
Filterbyte	2023
Fasadförbättring	2023
Byte ytterdörrar	2023
Räppe Gröna uterum	2023
Fasadförbättringar	2024
Filterbyte	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-28. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 616 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Underhållsplan

Ny underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 27 463 tkr för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 549 tkr (151 kr/m²)

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 57 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 57.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår parkering carport, bredand och Tv-paket.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 405	2 270	2 269	2 273
Årets resultat, tkr	- 55	255	553	337
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	561	834	1 129	912
Balansomslutning, tkr	69 983	70 575	70 787	70 417
Soliditet, %	52	52	51	51
Likviditet, %	13	12	32	169
Årsavgift/kvm	655	624	624	624
Driftkostnader/kvm	279	252	153	218
Energikostnad kr/kvm	32	36		
Räntekostnad kr/kvm	197	95	94	97
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 009	9 147	9 285	9 423
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 009	9 147		
Skuldkvot	13.5	14.6		
Räntekänslighet	13.8	14.7		
Sparande/kvm	155	230		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	99		
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.				

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 450 000	843 000	5 801	254 845
Avsättning till underhållsfond		549 000	-549 000	
Omföring föreg. års resultat			254 845	-254 845
Årets resultat				-54 505
Vid årets slut	35 450 000	1 392 000	- 288 354	- 54 505

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 288 353
Årets resultat	- 54 505
Totalt	- 342 858

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	549 000
Balanseras i ny räkning	- 891 858
Totalt	- 342 858

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 405 063

2 269 811

Övriga rörelseintäkter

3

13 000

7 967

Summa rörelseintäkter

2 418 063

2 277 778

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

4

-1 013 457

-915 036

Övriga externa kostnader

5

-88 213

-124 723

Personalkostnader

6

-86 179

-86 558

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-615 587

-578 721

Summa rörelsekostnader

-1 803 436

-1 705 038

RÖRELSERESULTAT

614 627

572 740

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

47 546

26 671

Räntekostnader och liknande resultatposter

8

-716 677

-344 566

Summa finansiella poster

-669 131

-317 895

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-54 504

254 845

RESULTAT FÖRE SKATT

-54 504

254 845

ÅRETS RESULTAT

-54 504

254 845

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	67 400 198	68 015 785
Summa materiella anläggningstillgångar		67 400 198	68 015 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 400 198	68 015 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		428 639	416 132
Övriga fordringar	10	1 652	201 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 153	83 479
Summa kortfristiga fordringar		528 444	700 853
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 054 789	1 858 318
Summa kassa och bank		2 054 789	1 858 318
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 583 233	2 559 171
SUMMA TILLGÅNGAR		69 983 431	70 574 956

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 450 000	35 450 000
Fond för yttre underhåll		1 392 000	843 000
Summa bundet eget kapital		36 842 000	36 293 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-288 353	5 801
Årets resultat		-54 505	254 845
Summa fritt eget kapital		-342 858	260 646
SUMMA EGET KAPITAL		36 499 142	36 553 646
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 150 000	12 495 000
Summa långfristiga skulder		13 150 000	12 495 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 150 000	12 495 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	19 545 000	20 700 000
Leverantörsskulder		111 116	106 477
Skatteskulder		7 413	51 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		670 760	668 118
Summa kortfristiga skulder		20 334 289	21 526 310
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 334 289	21 526 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 983 431	70 574 956

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	614 626	572 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	615 587	578 721
Summa	1 230 213	1 151 461
Erhållen ränta	47 546	26 671
Erlagd ränta	-716 677	-344 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	561 082	833 566
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	172 409	-179 016
Minskning av rörelseskulder	-37 020	33 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	696 471	687 737
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-402 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-402 181
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	196 471	-214 444
Likvida medel vid årets början	1 858 318	2 072 762
Likvida medel vid årets slut	2 054 789	1 858 318

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	120
Fasadbyte	108
Markanläggningar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 377 444	2 264 347
Elavgift	4 800	4 800
Laddstolpar	22 800	660
Öresutjämning	18	5
Totalt nettoomsättning	2 405 063	2 269 811

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	4 718
Laddboxar inkomster	0	1 800
Försäkringsersättningar	8 463	0
Övriga intäkter	4 537	1 449
Totalt övriga rörelseintäkter	13 000	7 967

Not 4. Driftkostnader	2024	2023
Reparation och underhåll	309 843	295 235
Felanmälan	2 045	3 614
Fastighetsavgift	48 900	47 670
Försäkringspremier	50 379	45 799
Serviceavtal	42 755	42 751
Digital TV	112 120	112 822
Snö- och halkbekämpning	28 889	55 491
Utemiljö	96 726	64 009
Vatten	56 386	48 618
Fastighetsel	15 457	39 493
El laddstolpar	28 587	3 991
Renhållning och städning	136 831	76 163
Förvaltningsarvode och drift	84 540	79 380
Totalt driftkostnader	1 013 457	915 036

Not 5. Övriga externa kostnader	2024	2023
Redovisningstjänster	42 503	40 645
Lokalkostnader	1 800	6 200
IT - kostnader	836	211
Arvode revisor	8 750	8 750
Konsultarvoden	0	34 438
Programvaror	4 933	4 487
Pant och överlåtelseavgifter	4 471	1 000
Kontorsmaterial	0	100
Bankkostnader	2 450	2 450
Föreningsavgifter	5 070	5 070
Hjärtstartare	1 301	340
Övriga kostnader	16 099	21 032
Totalt övriga externa kostnader	88 213	124 723

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	67 600	68 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	999	999
Sociala kostnader	17 580	17 009
Totalt personalkostnader	86 179	86 558

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter	47 546	26 671
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 546	26 671

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	715 142	343 978
Räntekostnader övriga	1 535	588
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	716 677	344 566

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Fasadbyte	3 044 284	3 044 284
Markanläggningar	402 181	0
Årets anskaffning markanläggningar	0	402 181
Utgående anskaffningsvärden	74 946 465	74 946 465
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 6 811 812	- 6 261 812
Standardförbättringar	- 115 516	- 90 147
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 3 352	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 550 000	- 550 000
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 25 369	- 25 369
Årets avskrivning på markanläggningar	- 40 218	- 3 352
Utgående avskrivningar	-7 546 267	-6 930 680
Utgående redovisat värde	67 400 198	68 015 785
<i>Varav</i>		
Byggnader	58 638 188	59 188 188
Mark	5 500 000	5 500 000
Standardförbättringar	2 903 399	2 928 768
Markanläggningar	358 611	398 829
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
	77 600 000	77 600 000
Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	206	17
Fordran moms	1 446	201 225
Summa	1 652	201 242
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 906	50 379
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 247	33 100
Summa	98 153	83 479
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	469 667	820 600
Sparkonto SBAB	1 585 122	1 037 718
Summa	2 054 789	1 858 318

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån SHB	2026-12-01	1,15 %	5 700 000	5 800 000
Lån SHB	2027-03-30	3,63 %	7 750 000	7 950 000
Lån SBAB	2025-11-17	3,91 %	6 795 000	6 795 000
Lån SHB	2025-09-30	2,85 %	6 950 000	7 150 000
Lån SHB	2025-03-03	3,37 %	5 500 000	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 695 000	33 195 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 545 000	-20 700 000
			13 150 000	12 495 000

Not 14. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 298 000	36 298 000
Summa:	36 298 000	36 298 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per Sandberg
Ordförande

Thomas Aaby-Ericsson
Ledamot

Peter Bergehamn
Ledamot

Samuel Lindblad
Ledamot

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

Elin Karlström Funck
Förtroendevald revisor

Access Revision AB
Patrik Hansen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



Eken ÅR24.pdf

(132069 byte)

SHA-512: ef075dd00d7a2ace1c6e1583f0d9950d6da34
e52859c6214e7ea678ff575a827504f61ecce90dd19d54
3b876739d4b6cabfee7c1439bf0eefce63cdc25999224

Underskrifter

2025-04-24 21:30:01 (CET)



Per Ragnar Sandberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 10:29:59 (CET)



Peter Bergehamn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 09:56:34 (CET)



Samuel Oscar Johannes Lindblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-24 18:45:24 (CET)



Thomas Claes Aaby-Ericsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 12:17:22 (CET)



Elin Karlström Funck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-25 12:43:27 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Eken År 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3849311c927b769c43cab59ff95893c6ae155d2f44c00443cead12658787051f778d7558e33694f7ffd3aca574fcb30e1cec11950579e2b5d21cc4e4097ec99



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.