

Bostadsrättsföreningen Morgonen

Org.nr: 769632-3646

Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-02-01 - 2025-01-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Morgonen, 769632-3646, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-02-01 - 2025-01-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-17 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	Ola Månsson
Ledamot	Jeanette Provencher
Ledamot	Jesper Kindblad
Ledamot	Josefine Kullberg
Ledamot	Jonas Sjöberg
Suppleant	Henric Wester
Suppleant	Cecilia Viberg

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Morgonen 1 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adresser är vartannat nummer 1-47 på Hovsdalsvägen.

Föreningen upplåter 24 lägenheter. Byggnaderna är uppdelade i 12 parhus och 12 radhus. Parhusen har parkering på uppfart och radhusen har gemensam parkering.

I början av 2017 förvärvade föreningen bolaget Hovshaga Projekt AB, organisationsnummer 559053-3054. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Växjö Morgonen 1 som idag utgör föreningens samlade mark. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförande av 24 st radhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Anebyhusgruppen Contracting AB. Säljaren av bolaget Hovshaga Projekt AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latent skatteskulden är 26,5 mkr. Den latent skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid likvidationstillfället, gällande företagsbeskattningen för 2017 var den 22%. Någon reservering för latent skatt har inte skett.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	24	-

Total tomtarea:	5 681	kvm
Total bostadsarea:	2 700	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 700	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalaria:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-09-03.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Avfallshantering	PreZero Recycling AB & SSAM
Elavtal avseende volym	VEAB och Bixia
Värme	VEAB
Vatten	Växjö Kommun

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 tkr (153 tkr) och planerat underhåll för 87 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Crendo Fastighetsförvaltning. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

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

Föreningen har utfört ventilationsarbete i fastigheten.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 44 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44.

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 2024-10-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning, tkr	1 621	1 478	1 438	1 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 993	- 747	- 216	- 172
Soliditet ¹ , %	58	58	58	58
Sparande kr/kvm	-103	-6		
Årsavgift per kvm	600	547	500	500
Energikostnad kr/kvm	54	25		
Räntekostnad kr/kvm	508	343		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	13 251	13 325	13 395	13 755
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 251	13 325		
Skuldkvot	22	24.3		
Räntekänslighet	22.1	24.3		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	100	100		

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 480 000	190 150	- 1 405 882	- 746 775
Omföring av föreag års resultat			-746 775	746 775
Avsättning till underhållsfond		50 298	-50 298	
Årets resultat				-993 036
Vid årets slut	52 480 000	240 448	- 2 202 955	- 993 036

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 202 955
Årets resultat	- 993 036
Totalt	- 3 195 991

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	58 908
Balanseras i ny räkning	- 3 254 899
Totalt	- 3 195 991

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

Resultaträkning

	Not	2024-02-01 2025-01-31	2023-02-01 2024-01-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 620 683	1 477 548
Övriga rörelseintäkter	3	6 591	0
Summa rörelseintäkter		1 627 274	1 477 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-483 185	-516 894
Personalkostnader	5	-74 675	-68 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 880	-713 880
Summa rörelsekostnader		-1 271 740	-1 299 139
RÖRELSERESULTAT		355 534	178 409
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 357	16 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 372 927	-941 485
Summa finansiella poster		-1 348 570	-925 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-993 036	-746 775
RESULTAT FÖRE SKATT		-993 036	-746 775
ÅRETS RESULTAT		-993 036	-746 775

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-01-31	2024-01-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	84 730 683	85 444 563
Summa materiella anläggningstillgångar		84 730 683	85 444 563
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 730 683	85 444 563
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		159 362	138 991
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 974	15 221
Summa kortfristiga fordringar		177 337	154 213
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 058 979	1 489 662
Summa kassa och bank		1 058 979	1 489 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 236 316	1 643 875
SUMMA TILLGÅNGAR		85 966 999	87 088 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-01-31	2024-01-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 480 000	52 480 000
Underhållsfond		240 448	190 150
Summa bundet eget kapital		52 720 448	52 670 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 202 955	-1 405 882
Årets resultat		-993 036	-746 775
Summa fritt eget kapital		-3 195 991	-2 152 657
SUMMA EGET KAPITAL		49 524 457	50 517 493
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	17 763 740
Summa långfristiga skulder		0	17 763 740
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	17 763 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	35 776 659	18 213 740
Leverantörsskulder		29 395	37 617
Övriga skulder		116 983	68 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519 505	487 642
Summa kortfristiga skulder		36 442 542	18 807 205
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		36 442 542	18 807 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 966 999	87 088 438

Kassaflödesanalys

	Not	2024-02-01 2025-01-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		355 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		713 880
Summa		1 069 413
Erhållen ränta		24 357
Erlagd ränta		-1 372 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-279 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-23 125
Ökning av rörelseskulder		72 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-229 863
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amorteringar av låneskulder		-200 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-200 821
Årets kassaflöde		-430 684
Likvida medel vid årets början		1 489 663
Likvida medel vid årets slut		1 058 978

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter	1 536 819	1 397 107
Vattenförbrukning	83 868	80 417
Öresutjämning	-4	24
Totalt årsavgifter och hyror	1 620 683	1 477 548

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Pant och överlåtelse	6 591	0
Totalt övriga rörelseintäkter	6 591	0

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024/2025	2023/2024
Planerat underhåll	87 424	1
Elkostnader	5 980	10 184
Vatten och avlopp	119 277	115 997
Serviceavtal VEAB	21 452	21 450
Renhållning	64 396	63 770
Snöröjning	15 751	29 571
Reparation och underhåll fastighet	16 085	152 613
Försäkring	46 290	45 490
Revisionskostnader	8 750	8 750
Utemiljö	6 100	0
Ekonomisk förvaltning	41 922	36 282
Fastighetsskötsel	21 028	17 500
Föreningsavgifter	4 780	4 780
Bankavgifter	4 007	2 469
Övriga kostnader	19 943	8 037
Totalt övriga externa kostnader	483 185	516 894

Not 5. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
Styrelsearvoden	57 300	52 498
Övriga avgifter enligt lag och avtal	17 375	15 867
Totalt personalkostnader	74 675	68 365

Not 6. Byggnader och mark

	2025-01-31	2024-01-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	85 665 390	85 665 390
Mark	4 614 610	4 614 610
Utgående anskaffningsvärden	90 280 000	90 280 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 835 437	- 4 121 557
Årets avskrivning på byggnader	- 713 880	- 713 880
Utgående avskrivningar	-5 549 317	-4 835 437
Utgående redovisat värde	84 730 683	85 444 563
<i>Varav</i>		
Byggnader	80 116 073	80 829 953
Mark	4 614 610	4 614 610

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-01-31	Belopp 2025-01-31	Belopp 2024-01-31
Lån Nordea	2025-04-17	2,90 %	9 131 049	9 190 114
Lån Nordea	2025-05-21	4,23 %	8 881 870	8 929 122
Lån Nordea	2025-05-21	4,35 %	8 881 870	8 929 122
Lån Nordea	2025-02-15	3,15 %	8 881 870	8 929 122
Summa skulder till kreditinstitut			35 776 659	35 977 480
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 776 659	-18 213 740
			0	17 763 740

Not 8. Ställda säkerheter	2025-01-31	2024-01-31
Fastighetsinteckningar	37 800 000	37 800 000
Summa:	37 800 000	37 800 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ola Månsson
Ordförande

Jeanette Provencher
Ledamot

Jesper Kindblad
Ledamot

Josefine Kullberg
Ledamot

Jonas Sjöberg
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



Brf Morgonen År 2024-2025.pdf

(95487 byte)
SHA-512: bcde672d14d63a9e5babb84ad7f90b7aac1ff
2036792b36dfa608dd38afd2c4a0ef2631dc6ccb8a5fc
2e8efa0d834f1ce8e6d9558aeb23a94ee4d28bdcad1e8

Underskrifter

2025-04-22 15:00:49 (CET)



Jesper Axel Erik Kindblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-12 09:54:31 (CET)



Jonas Daniel Sjöberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 21:42:58 (CET)



Ola Månsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-12 16:57:36 (CET)



Pernilla Susann Josefine Kullberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 10:55:32 (CET)



Pia Jeanette Provencher

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 15:23:16 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Morgonen År 2024-2025

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

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

SHA-512:

7c64ff636e0385a0b1adc0b3a592c8fd105ec8c66c5ac3db218cc7c0efbc14c263a7f5dfbe52296c3c6efcedc0f85338ab740a795bbfb0d330276fdb908614b



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.