

Bostadsrättsföreningen Öjabyparken i Växjö

Org.nr: 769622-4786

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öjabyparken i Växjö, 769622-4786, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01, 2018-06-05 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	Anders Larsen
Ledamot	Jörgen Linell
Ledamot	Ola Palm
Suppleant	Patric Johansson

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 Barnhemmet 2 i Växjö Kommun med därpå uppförda byggnader med 16 lägenheter och 0 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastigheternas adresser är Öjabyvägen-Härlösvägen.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 parkeringsplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	8	8	-	-

Total tomtarea: 7 500 kvm

Total bostadsarea: 1 280 kvm

- varav bostadsrättsarea: 1 280 kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

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

Teknisk förvaltning

Reco Partner AB

Avfallshantering

Södra Smålands Avfall & Miljö AB-PreZero Recycling AB

Fjärrvärme

VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 159 257 kr (115 566) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24.

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

2024-07-01 gjordes ytterligare en höjning om 75 kr/kvm.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för sophantering. Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 051	918	905	907
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 192	- 276	94	229
Soliditet, %	68	67	68	68
Årsavgift/kvm	788	715		
Sparande kr/kvm	135	-33		
Energikostnad kr/kvm	45	52		
Räntekostnad kr/kvm	420	404		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	9 234	9 340		
Skuldkvot	11.2	12.6		
Räntekänslighet	11.7	13.1		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	96	97		

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	24 445 000	446 000	946 159	- 276 245
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föreag års resultat			-276 245	276 245
Avsättning till underhållsfond		49 000	-49 000	
Årets resultat				-191 598
Vid årets slut	24 445 000	495 000	620 914	- 191 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	620 914
Årets resultat	- 191 598
Totalt	429 316

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	49 000
Anspråktagande av underhållsfond	- 130 950
Balanseras i ny räkning	511 266
Totalt	429 316

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

Årsavgifter och hyror

2

1 050 627

918 196

Övriga rörelseintäkter

3 328

27 423

Summa Rörelseintäkter

1 053 955

945 619

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-490 136

-484 185

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-233 796

-233 796

Summa Rörelsekostnader

-723 932

-717 981

RÖRELSERESULTAT

330 023

227 638

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 575

13 335

Räntekostnader och liknande resultatposter

-538 196

-517 218

Summa Finansiella poster

-521 621

-503 883

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-191 598

-276 245

RESULTAT FÖRE SKATT

-191 598

-276 245

ÅRETS RESULTAT

-191 598

-276 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 983 248	36 217 044
Summa materiella anläggningstillgångar		35 983 248	36 217 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 983 248	36 217 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 252	176 467
Övriga fordringar		3	71
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 364	31 310
Summa kortfristiga fordringar		206 619	207 848
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 372 010	1 461 933
Summa kassa och bank		1 372 010	1 461 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 578 629	1 669 781
SUMMA TILLGÅNGAR		37 561 877	37 886 825

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 445 000	24 445 000
Underhållsfond		495 000	446 000
Summa bundet eget kapital		24 940 000	24 891 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		620 914	946 159
Årets resultat		-191 598	-276 245
Summa fritt eget kapital		429 316	669 914
SUMMA EGET KAPITAL		25 369 316	25 560 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 720 000	11 820 000
Summa långfristiga skulder		3 720 000	11 820 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 720 000	11 820 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		17 727	38 066
Övriga skulder till kreditinstitut	5	8 100 000	135 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 834	332 845
Summa kortfristiga skulder		8 472 561	505 911
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 472 561	505 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 561 877	37 886 825

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		330 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		233 796
Summa		563 819
Erhållen ränta		16 575
Erlagd ränta		-538 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		42 198
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		1 228
Ökning av rörelseskulder		1 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 076
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-135 000
Årets kassaflöde		-89 924
Likvida medel vid årets början		1 461 933
Likvida medel vid årets slut		1 372 009

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 minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	971 701	839 783
P-platser	3 000	3 000
Sophantering	38 400	38 400
Vattenintäkter	37 525	37 013
Totalt årsavgifter och hyror	1 050 627	918 196

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Planerat underhåll	130 950	0
Elkostnader	12 601	18 020
Värme	15 600	13 419
Vatten och avlopp	30 027	35 568
Städning och renhållning	46 450	57 641
Snöröjning	20 159	27 953
Reparation och underhåll fastighet	28 307	115 566
Försäkring	23 723	21 639
Fastighetsskötsel	15 000	14 809
Utemiljö	65 843	58 485
Övriga fastighetskostnader	6 283	5 940
Styrelsearvode	37 650	34 496
Revisionskostnader	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	36 089	33 251
Övriga kostnader	12 705	38 649
Totalt övriga externa kostnader	490 136	484 185

Not 4. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	28 090 000	28 090 000
Mark	10 500 000	10 500 000
Utgående anskaffningsvärden	38 590 000	38 590 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 372 956	- 2 139 160
Årets avskrivning på byggnader	- 233 796	- 233 796
Utgående avskrivningar	-2 606 752	-2 372 956
Utgående redovisat värde	35 983 248	36 217 044
<i>Varav</i>		
Byggnader	25 483 248	25 717 044
Mark	10 500 000	10 500 000

Not 5. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 306498	2026-10-30	4,65 %	3 755 000	3 790 000
Stadshypotek 313961	2025-12-01	4,47 %	8 065 000	8 165 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 820 000	11 955 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 100 000	-135 000
			3 720 000	11 820 000

Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	14 145 000	14 145 000
Summa:	14 145 000	14 145 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders Larsen
Ordförande

Jörgen Linell
Ledamot

Ola Palm
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 31 mars 2025



Årsredovisning Brf Öjabyparken i Växjö
2024.pdf
(88472 byte)
SHA-512: 8d11a36bf2963c3666662feca1be87166e2f3
90b6c725a7eaf91faf9a5003125170558255b2c59623e9
08d929340e0a88eed8f6ee3c24c1c2082a3fce7aa53ce

Underskrifter

2025-03-27 23:54:25 (CET)



Anders Erik Larsen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-27 15:54:23 (CET)



Nils Ronny Jörgen Linell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 12:39:22 (CET)



Ola Palm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-31 14:44:15 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Öjabyparken i Växjö 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:

eedd0bb8f5f0eb4e6ae17c47409dca4b21ba7149b92e79ba3463a1c91538548d26613dc2a7189e3ea5f22a0ebe9d824ee6acf8b872df26e537c9153433ceb0b3



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.