# Bostadsrättsföreningen Soluppgången Växjö

Org.nr: 769632-0766

# Årsredovisning 2024

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

**Innehållsförteckning** **Sida**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 13 |


Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Soluppgången Växjö, 769632-0766, 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10 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 | Filiz Nouri |
| Ledamot | Lilly Jeppsson |
| Ledamot | Simon Jonsson |
| Ledamot | Elin Vall |
| Ledamot | Janos Spada |
| Suppleant | Jacob Nordgren |
| Suppleant | Sören Andersson |
| Suppleant | Erdogan Kadri |

**Revisor**

| | |
|---|---|
| Auktoriserad revisor | Patrik Hansén |
| Revisorssuppleant | Camilla Ejlertsson |

**Valberedning**

Valberedningen har bestått av Bo Jönsson
sammankallande, och Peter Erlandsson

**Firmateckning**

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



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

**Fastighetsuppgifter**
Föreningen äger fastigheten Soluppgången 2 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adresser är Björksätravägen 7A-17C.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|---|---|---|---|---|---|
| - | 4 | 8 | 12 | - | - |

| | | |
|---|---|---|
| Total tomtarea: | 4 997 | kvm |
| Total bostadsarea: | 1 750 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 750 | kvm |

Fastighetsinformation
**Föreningen disponerar tomten genom:**
Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-06-10.

**Försäkring**
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar.
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 | HSB |
| Bredband/TV | Telia |
| Avfallshantering | SSAM, Stena Recycling |
| Fjärrvärme | VEAB |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

**Reparationer och Underhåll**

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48 988 kr (27 763) .

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en egenupprättad underhållsplan från 2019-11-04. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-12. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

**Styrelsens ord**

Föreningen har haft två gemensamma städdagar (vår och höst) med god uppslutning.

Under året har OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförts till en rimlig kostnad.

Ett lån med fem års bindningstid gick ut september 2024, och styrelsen valde rörlig ränta. En extraamortering har gjorts med 50 000 kr.

Inga större investeringar eller omkostnader har skett under året.

Styrelsen beslöt att höja månadsavgiften med 5% till 2025 för att säkerställa framtida underhåll och reparationer enligt stadgarna.

# Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 36.

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

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och tv .



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, tkr | 1 573 | 1 431 | 1 392 | 1 362 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 24 | - 49 | 89 | 53 |
| Soliditet, % | 63 | 63 | 63 | 62 |
| Sparande kr/ kvm | 255 | 213 | | |
| Årsavgift/kvm | 902 | 820 | | |
| Energikostnad kr/kvm | 159 | 131 | | |
| Räntekostnad kr/kvm | 310 | 252 | | |
| Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm) | 12 840 | 13 007 | | |
| Skuldkvot | 13.9 | 15.9 | | |
| Räntekänslighet | 14.2 | 15.9 | | |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter % | 98 | 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.



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Förändringar i eget kapital

| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Vid årets början | 38 971 984 | 430 000 | - 202 095 | - 48 920 |
| Omföring av föreag års resultat | | | -48 920 | 48 920 |
| Avsättning till underhållsfond | | 126 600 | -126 600 | |
| Årets resultat | | | | 23 556 |
| Vid årets slut | **38 971 984** | **556 600** | **- 377 615** | **23 556** |

# Resultatdisposition

**Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | - 377 614 |
| Årest resultat | 23 556 |
| **Totalt** | **- 354 058** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Disponeras för avsättning till underhållsfond | 102 000 |
| Balanseras i ny räkning | - 456 058 |
| **Totalt** | **- 354 058** |

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



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEINTÄKTER** | | | |
| Årsavgifter och hyror | | 1 573 346 | 1 431 136 |
| Övriga rörelseintäkter | | 42 094 | 4 483 |
| **Summa Rörelseintäkter** | | **1 615 440** | **1 435 619** |
| **RÖRELSEKOSTNADER** | | | |
| Övriga externa kostnader | *2* | -627 694 | -621 637 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -422 232 | -422 232 |
| **Summa Rörelsekostnader** | | **-1 049 926** | **-1 043 869** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **565 514** | **391 750** |
| **FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 | 2 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -541 962 | -440 672 |
| **Summa Finansiella poster** | | **-541 958** | **-440 670** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **23 556** | **-48 920** |
| **RESULTAT FÖRE SKATT** | | **23 556** | **-48 920** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **23 556** | **-48 920** |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | *4* | 60 564 610 | 60 986 842 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **60 564 610** | **60 986 842** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | *5* | 696 092 | 576 092 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **696 092** | **576 092** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **61 260 702** | **61 562 934** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 308 742 | 275 081 |
| Övriga fordringar | | 14 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 15 963 | 16 129 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **324 719** | **291 212** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 554 360 | 602 503 |
| **Summa kassa och bank** | | **554 360** | **602 503** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **879 079** | **893 715** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **62 139 781** | **62 456 649** |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 38 971 984 | 38 971 984 |
| Underhållsfond | | 556 600 | 430 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **39 528 584** | **39 401 984** |
| | | | |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -377 614 | -202 095 |
| Årets resultat | | 23 556 | -48 920 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-354 058** | **-251 015** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **39 174 526** | **39 150 969** |
| | | | |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | *6* | 0 | 7 416 875 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **7 416 875** |
| | | | |
| **SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | **0** | **7 416 875** |
| | | | |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | *6* | 22 470 625 | 15 346 210 |
| Förskott från kunder | | 250 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 43 229 | 43 833 |
| Övriga skulder | | 14 400 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 436 751 | 498 762 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **22 965 255** | **15 888 805** |
| | | | |
| **SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER** | | **22 965 255** | **15 888 805** |
| | | | |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **62 139 781** | **62 456 649** |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat | | 565 514 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | | 422 232 |
| **Summa** | | 987 746 |
| Erhållen ränta | | 4 |
| Erlagd ränta | | -541 962 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | 445 788 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning av rörelsefordringar | | -33 507 |
| Ökning av rörelseskulder | | -47 964 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | 364 317 |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Förvärv av finansiella tillgångar | | -120 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-120 000** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Amortering av låneskulder | | -292 460 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-292 460** |
| **Årets kassaflöde** | | -48 143 |
| **Likvida medel vid årets början** | | **602 503** |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **554 360** |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# 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.

### Avsättning till underhållsfond

Avsättning görs enligt den ekonomiska planen, 0,3% av taxeringsvärdet för byggnad.

### *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. Övriga externa kostnader | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Elkostnader | 35 950 | 24 916 |
| Värme | 169 018 | 135 907 |
| Vatten och avlopp | 72 556 | 68 439 |
| Städning och renhållning | 43 881 | 41 613 |
| Snöröjning | 28 368 | 39 733 |
| Reparation och underhåll fastighet | 48 988 | 27 763 |
| Försäkring | 31 969 | 28 066 |
| Fastighetsskötsel | 36 944 | 36 303 |
| Laddstolpar | 0 | 13 500 |
| Utemiljö | 109 | 9 156 |
| Datakommunikation | 65 952 | 67 555 |
| Styrelsearvode | 32 359 | 31 441 |
| Revisionskostnader | 8 750 | 8 750 |
| Ekonomisk förvaltning | 33 744 | 36 084 |
| Pant & överlåtelseavgift | 3 158 | 3 413 |
| Konsultarvoden | 0 | 32 158 |
| Bostadsrätterna | 0 | 4 780 |
| Övriga kostnader | 15 949 | 12 060 |
| **Totalt övriga externa kostnader** | **627 694** | **621 637** |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

| Not 3. Anställda | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Medelantalet anställda | | |

Föreningen har ingen egen personal. Arvode till styrelsen på 25 000 kr + sociala avgifter har betalats ut under 2024.

| Not 4. Byggnader och mark | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | | |
| Byggnader | 50 667 694 | 50 667 694 |
| Mark | 12 430 306 | 12 430 306 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **63 098 000** | **63 098 000** |
| **Ingående avskrivningar** | | |
| Byggnader | - 2 111 158 | - 1 688 926 |
| Årets avskrivning på byggnader | - 422 232 | - 422 232 |
| **Utgående avskrivningar** | **-2 533 390** | **-2 111 158** |
| **Utgående redovisat värde** | **60 564 610** | **60 986 842** |
| *Varav* | | |
| Byggnader | 48 134 304 | 48 556 536 |
| Mark | 12 430 306 | 12 430 306 |

| Not 5. Finansiella anläggningstillgångar | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 610 000 | 490 000 |
| Inköp | 120 000 | 120 000 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **730 000** | **610 000** |
| **Ackumulerade nedskrivningar** | | |
| Ingående nedskrivningar | - 33 908 | - 33 908 |
| Utgående nedskrivningar | -33 908 | -33 908 |
| **Utgående redovisat värde** | **696 092** | **576 092** |

## Not 6. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2024-12-31 | Belopp 2024-12-31 | Belopp 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank hypotek 715-1 | 2025-03-28 | 3,07 % | 7 526 875 | 7 657 695 |
| Swedbank hypotek 717-7 | 2025-06-18 | 1,10 % | 7 416 875 | 7 497 695 |
| Swedbank hypotek 718-5 | 2025-03-28 | 3,07 % | 7 526 875 | 7 607 695 |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | | **22 470 625** | **22 763 085** |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -22 470 625 | -15 346 210 |
| | | | **0** | **7 416 875** |



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Filiz Nouri
Ordförande

Lilly Jeppsson
Ledamot

Simon Jonsson
Ledamot

Elin Vall
Ledamot

Janos Spada
Ledamot

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

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Assently: 9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

# Följande handlingar har undertecknats den 21 mars 2025

Brf Soluppgången i Växjö ÅR 2024.pdf
(96361 byte)
SHA-512: b264a65cc59b426f765a8dc97d44aeace8dc3
0b34bdf54f3e9bd0a8d1e932558fce4b903fccf45c224a
a36450589d29baeab2025e302e6b22c6bfae494fa89bd

## Underskrifter

2025-03-19 13:47:11 (CET)

Filiz Nouri

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 11:38:08 (CET)

Janos-Attila Spada

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 17:15:25 (CET)

Lilly Hannelore Theodora Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 14:19:09 (CET)

Simon Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-20 20:52:12 (CET)

Svea Elin Johanna Vall

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-21 11:48:43 (CET)

Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

## Brf Soluppgången 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:
9175482029d8b7c1a102903398759f677dc8ea16c196cb505b2211b0acb5a2e503761f4a2603a905038f719e0dfa384ea74f00e3788e6f35349eaffdcebd292a

## 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.