

Bostadsrättsföreningen Örnen 30

Org.nr: 769615-4579

Årsredovisning 2024

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örnen 30, 769615-4579, 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 föreningens medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-15-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-20 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	Mujo Djogic
Ledamot	Pär Englund
Ledamot	Camila Malmin
Ledamot	Magnus Nilsson
Ledamot	Johanna Falk

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Örn 30 i Växjö kommun med därpå uppförda byggnader med 29 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adresser är Armborstvägen 2 A-H, 4 A-I, 6A-D, 8 A-D & 10 A-D .

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	20	9	-	-

Total tomtarea: 5 671 kvm

Total bostadsarea: 2 783 kvm

- varav bostadsrättsarea: 2 783 kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kronoberg.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Fastighetsskötsel

Leverantör

PHM Redovisning

Axcell Fastighetspartner

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 6 371 kr (140 683).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-02-18 av RIAB Ingenjör AB . Underhållsplanen sträcker sig över 40 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-17, Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens medlemmar har delat på skötsel av yttre områden under sommaren genom att ha "Jouren" en vecka på försommaren och en vecka på hösten precis som tidigare år. Liknande jour har skett vad gäller vintern avseende snöskottning och sandning.

Föreningen har under året haft två "Armborst dagar" där föreningens medlemmar tillsammans arbetat med att förbättra och försköna inre och yttre områden. Båda dagarna var deltagandet stort, vilket inte bara gör att arbetet går ganska fort och lätt utan vi får på detta sätt också lära känna varandra lite bättre. Genom det gemensamma arbetet samt skötseln av ytterområden sparar vi också kostnader, vilket gör att årsavgifterna har kunnat hållas nere. På städdagarna har även vissa reparationer utförts.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -301 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 609 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 308 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Det negativa resultatet är en förväntad effekt av inflationen och det gällande ränteläget. Eftersom föreningen sedan den startades har haft ett positivt resultat så har vi ganska gott om tid för att anpassa oss till det nya kostnadsläget och behöver inte göra stora och snabba hyresjusteringar för medlemmarna. Vi har så att säga lagt "pengar på hög" under tidigare år.

Planen var att höja med 5% från 2025-01-01 men i och med att resultatet låg bättre än förväntat beslutades att höjningen istället skulle bli 4%. Vi räknar med att även de närmsta åren framöver göra årliga marknadsmässiga justeringar av hyran tills vi har fått balanserade kostnader och utgifter igen.

Övrigt ekonomi

Sänkt kostnad för laddning av bilar.

Vid uppföljning av kostnader och intäkter för laddning av el-bilar konstaterades att föreningen hade ett ganska stort intäktsöverskott relativt el-kostnaderna.

Eftersom installationen av laddare främst är till för att värdesäkra föreningen och alla medlemmars investering för framtiden så togs beslut om att justera från tidigare kostnad 2,50:-/kWh till ny kostnad 1,50:-/kWh. Den nya kostanden gäller från och med 2024-12-01. Den nya kostnaden innebär fortsatt att föreningen kommer att ha ett överskott och tjäna pengar på varje laddad kWh.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39.

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.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 735	1 614	1 578	1 576
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 301	- 432	273	294
Soliditet, %	62	61	61	61
Sparande kr/ kvm	111	61		
Årsavgift/kvm	623	580	566	566
Energikostnad kr/kvm	44	41		
Räntekostnad kr/kvm	358	352		
Avskrivningar och underhållsavs/kvm	287	285	273	261
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 070	8 226	8 383	8 540
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 070	8 226	8 383	8 540
Skuldkvot	12.7	13.5	14	15
Räntekänslighet	12.9	14.2		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	95		

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 avskrivningarna, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 789 600	1 212 565	1 749 187	- 432 310
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-432 310	432 310
Avsättning till underhållsfond		190 000	-190 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-129 500	129 500	
Årets resultat				-300 680
Vid årets slut	34 789 600	1 273 065	1 256 377	- 300 680

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 256 377
Årest resultat	- 300 680
Totalt	955 697

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	190 000
Balanseras i ny räkning	765 697
Totalt	955 697

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

1 735 113

1 613 554

Övriga rörelseintäkter

3

34 853

78 506

Summa Rörelseintäkter

1 769 966

1 692 060

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-472 818

-545 934

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-608 579

-601 823

Summa Rörelsekostnader

-1 081 397

-1 147 757

RÖRELSERESULTAT

688 569

544 303

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

8 685

2 706

Räntekostnader och liknande resultatposter

-997 934

-979 319

Summa Finansiella poster

-989 249

-976 613

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-300 680

-432 310

RESULTAT FÖRE SKATT

-300 680

-432 310

ÅRETS RESULTAT

-300 680

-432 310

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	58 057 546	58 593 586
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	265 524	301 325
Inventarier, verktyg och installationer	7	412 870	449 608
Summa materiella anläggningstillgångar		58 735 940	59 344 519
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 735 940	59 344 519
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		305 437	306 158
Övriga fordringar		170 851	227 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 675	29 437
Summa kortfristiga fordringar		503 963	563 394
Kassa och bank			
Kassa och bank		842 459	882 740
Summa kassa och bank		842 459	882 740
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 346 422	1 446 134
SUMMA TILLGÅNGAR		60 082 362	60 790 653

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 789 600	34 789 600
Underhållsfond		1 273 065	1 212 565
Summa bundet eget kapital		36 062 665	36 002 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 256 377	1 749 187
Årets resultat		-300 680	-432 310
Summa fritt eget kapital		955 697	1 316 877
SUMMA EGET KAPITAL		37 018 362	37 319 042
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		26 545	24 796
Skatteskulder		93 351	90 132
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 457 625	22 893 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 479	463 558
Summa kortfristiga skulder		23 064 000	23 471 611
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 064 000	23 471 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 082 362	60 790 653

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		688 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		608 579
Summa		1 297 148
Erhållen ränta		8 685
Erlagd ränta		-997 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		307 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		59 431
Minskning av rörelseskulder		27 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		395 218
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-435 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-435 500
Årets kassaflöde		-40 282
Likvida medel vid årets början		882 740
Likvida medel vid årets slut		842 458

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	100
Byggnadsinventarier	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 735 113	1 613 554
Totalt årsavgifter och hyror	1 735 113	1 613 554

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
El laddstolpar	19 616	10 430
Solproduktion	12 073	21 481
Övriga ersättningar och intäkter	3 164	46 595
Totalt övriga rörelseintäkter	34 853	78 506

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	40 237	41 550
Vatten och avlopp	93 232	81 941
Renhållning	71 343	54 479
Snöröjning	6 949	15 526
Reparation och underhåll fastighet	6 371	140 684
Fastighetsskatt	47 270	46 081
Försäkring	38 662	36 168
Utemiljö	34 814	15 633
Fastighetsskötsel	4 875	0
Programvaror	5 688	5 255
Revisionskostnader	8 300	9 100
Styrelsearvode	26 748	25 931
Självrisker	28 600	0
Redovisningstjänster	43 714	42 050
Datakommunikation	1 646	2 809
Pant & överlåtelseavgift	3 108	8 515
Bankavgifter	2 047	2 448
Övrigt	9 215	17 764
Totalt övriga externa kostnader	472 818	545 934

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	53 604 000	53 604 000
Mark	10 209 600	10 209 600
Utgående anskaffningsvärden	63 813 600	63 813 600
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 220 014	- 4 683 974
Årets avskrivning på byggnader	- 536 040	- 536 040
Utgående avskrivningar	-5 756 054	-5 220 014
Utgående redovisat värde	58 057 546	58 593 586
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 847 946	48 383 986
Mark	10 209 600	10 209 600

Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	358 010	358 010
Utgående anskaffningsvärden	358 010	358 010
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 56 685	- 20 884
Årets avskrivningar	- 35 801	- 35 801
Utgående avskrivningar	-92 486	-56 685
Utgående redovisat värde	265 524	301 325

Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	491 563	410 500
Nyanskaffning lekplats	0	81 063
Utgående anskaffningsvärden	491 563	491 563
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 41 955	- 11 973
Årets avskrivningar	- 36 738	- 29 982
Utgående avskrivningar	- 78 693	- 41 955
Utgående redovisat värde	412 870	449 608

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2024-03-28	4,73 %	0	14 450 000
Handelsbanken	2024-09-30	4,68 %	0	8 443 125
Handelsbanken	2025-03-28	3,25 %	14 100 000	0
Handelsbanken	2025-09-30	2,90 %	8 357 625	0
Summa skulder till kreditinstitut			22 457 625	22 893 125
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 457 625	-22 893 125
			0	0

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 224 000	29 224 000
Summa:	29 224 000	29 224 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mujo Djogic
Ordförande

Pär Englund
Ledamot

Camila Malmin
Ledamot

Magnus Nilsson
Ledamot

Johanna Falk
Ledamot

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

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2025



Brf Örnen 30 ÅR 2024.pdf

(98272 byte)
SHA-512: 94aa4ae5f1b5c4108e9afdf2e4dd7efa32786
9915b9cc9753d01bf01671cbd305ee955c90130ac2d020
5a472fa2426dd4272b8386e0e8615189bbc96cb184991

Underskrifter

2025-02-25 09:58:58 (CET)



Mujo Djogic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-25 10:08:11 (CET)



Pär Erik Englund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-25 11:16:07 (CET)



Camilla Maria Malmin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-25 14:42:59 (CET)



Johanna Falk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-25 20:53:47 (CET)



Nils Jan Magnus Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-26 13:17:09 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Örnen 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:

6045e7e015462b18fd677331c14d80fb4cab731975103d4c8c607772707d96d4bb542a37357bac7be69919a8203250bb94d456ed899ce112c8f76bdf21da98a



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.