

Årsredovisning för  
**Brf Örnen 30**  
769615-4579

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Örnen 30, 769615-4579, med säte i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta 29 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades 2006-11-15

##### **Lägenhetsfördelning**

4 rok	9 st
3 rok	20 st

Total bostadsarea: 2 783 m<sup>2</sup>

Tomtareal: 5671 m<sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg

##### **Avtal**

PHM Redovisning AB, Ekonomisk förvaltning.

### Styrelsen

#### *Ordinarie ledamöter*

Mujo Djogic, Ordförande 2C	kvarsittande 1, år, vald till stämman 2024
Pär Englund 4D	kvarsittande 1 år, vald till stämman 2024
Camilla Malmin 8C	nyval 1 år, vald till stämman 2024
Magnus Nilsson 2B	nyval 2 år, vald till stämman 2025
Emma Svanberg 8B	nyval 1 år, vald till stämman 2024, avflyttad under 2023

#### *Föreningsvald revisor*

Hans Persson, ekonom

#### *Valberedning*

Bengt Wolfner

Leif Fransson

### Firmateckning

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har bland annat följande skett:

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 gick fort, vi får på detta sätt lära känna varandra lite bättre. Genom detta gemensamma arbete samt skötseln av ytterområden gör att vi även sparar kostnader, vilket i sin tur gör att årsavgifterna har kunnat hållas nere.  
På städdagarna har även vissa reparationer utförts.

Övriga händelser under året

En uppfräschning av lekparken har utförts där sand har bytts mot gummiplattor. Kostnader för detta hanteras som en investering och skrivs av under 5 år.  
Under hösten rengjordes och behandlades taken på våra fastigheter för att bli av med mossa och lavar.

## Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2023-05-07

.

Styrelsen har under året hållit 5 st styrelsemöten och 1 protokollfört konstituerande sammanträde.

## Medlemsinformation

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelse skett. Av föreningens 29 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar, antal tillkommande medlemmar 7 och avgående medlemmar 6.

Vid årets utgång hade föreningen 40 medlemmar.

## Ekonomi och Årsavgifter

Årets resultat uppgår till -432 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 602 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 170 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. Föreningen höjde årsavgifterna med 5% från den 1 juli 2023 och 2024-01-01 utförs en hyreshöjning om 5%. Viräknar med att även de närmsta åren framöver göra årliga marknadsmässiga justeringar av hyran tills vi har fått balanserade kostnader och utgifter igen.

## Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
<i>Resultat och ställning</i>	2023	2022	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	1 613 592	1 577 953	1 575 872	1 573 872
Resultat efter finansiella poster	-432 310	272 598	294 039	273 694
Sparande kr/kvm	97			
Soliditet, %	61	61	61	60
Årsavgift/kvadratmeter	580	566	566	566
Energikostnad kr/kvm	44			
Räntekostnad kr/kvm	352			
Avskrivningar och underhållsavs/kvm	285	273	261	261
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 226	8 383	8 540	8 914

Skuldkvot	13,5	14	15	16
Räntekänslighet (%)	14			

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.

### **Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultat är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

### **Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	34 789 600	1 022 565	1 666 589	272 599
Avsättning till underhållsfond		190 000		
Omföring av föregående års resultat			82 598	-272 599
Årets resultat				-432 310
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 789 600</b>	<b>1 212 565</b>	<b>1 749 187</b>	<b>-432 310</b>

### **Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 749 187
årets resultat	-432 310
<b>Totalt</b>	<b>1 316 877</b>
disponeras för	
Avsättning underhållsfond	190 000
Inaspråktagande av underhållsfond	-129 500
balanseras i ny räkning	1 256 377
<b>Summa</b>	<b>1 316 877</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 613 554	1 577 955
Övriga rörelseintäkter	3	78 506	60 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 692 060</u>	<u>1 637 955</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5	-545 934	-425 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 823	-568 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 147 757</u>	<u>-994 199</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>544 303</u>	<u>643 756</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 706	864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-979 319	-372 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-976 613</u>	<u>-371 157</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-432 310</u>	<u>272 599</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-432 310</u>	<u>272 599</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-432 310</b></u>	<u><b>272 599</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	58 593 586	59 129 626
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	301 325	337 126
Inventarier, verktyg och installationer	8	449 608	398 527
Summa materiella anläggningstillgångar		59 344 519	59 865 279
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		59 344 519	59 865 279
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		306 158	290 883
Övriga fordringar		227 799	267 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 437	26 356
Summa kortfristiga fordringar		563 394	584 698
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		882 740	1 196 190
Summa kassa och bank		882 740	1 196 190
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 446 134	1 780 888
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		60 790 653	61 646 167

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 789 600	34 789 600
Underhållsfond		1 212 565	1 022 565
Summa bundet eget kapital		36 002 165	35 812 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 749 187	1 666 589
Årets resultat		-432 310	272 599
Summa fritt eget kapital		1 316 877	1 939 188
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 319 042</b>	<b>37 751 353</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		24 796	56 858
Skatteskulder		90 132	86 362
Övriga skulder	9	22 893 125	23 340 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 558	411 167
Summa kortfristiga skulder		23 471 611	23 894 814
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 790 653</b>	<b>61 646 167</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Resultat efter finansiella poster	-432 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	601 823
	<u>169 513</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>169 513</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21 304
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203 113</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-81 063
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-81 063</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Amortering av låneskulder	-435 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-435 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-313 450</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 196 190</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>882 740</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 613 554	1 577 953
	<b>1 613 554</b>	<b>1 577 953</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
El laddstolpar	10 430	1 446
Solproduktion	21 481	57 454
Övriga ersättningar	46 595	1 100
<b>Summa</b>	<b>78 506</b>	<b>60 000</b>

### Not 4 Personal

Föreningen har ingen anställd personal men styrelsearvode med 19 tkr exkl sociala avgifter har betalats ut.

## Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elkostnader	41 550	48 897
Vatten & Avlopp	81 941	81 084
Renhållning	54 479	54 691
Snöröjning	15 526	9 150
Trädgårdsskötsel	-	2 719
Reparation och underhåll av fastighet	140 684	45 745
Fastighetsskatt	46 081	44 051
Fastighetsförsäkringspremier	36 168	34 485
Övriga fastighetskostnader	-	5 016
Utemiljö	15 633	5 032
Förbrukningsinventarier	-	8 990
Programvaror	5 255	4 380
Revisionsarvode	9 100	-
Styrelsearvode	25 931	25 950
Kontorsmaterial	110	626
Telekommunikation	2 809	4 021
Redovisningstjänster	42 050	26 030
Pant & överlåtelseavgifter	8 515	5 750
Bankkostnader	2 448	2 854
Övriga kostnader	17 654	15 831
<b>Summa</b>	<b>545 934</b>	<b>425 302</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 813 600	63 813 600
	<u>63 813 600</u>	<u>63 813 600</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 683 974	-4 147 934
-Årets avskrivning enligt plan	-536 040	-536 040
	<u>-5 220 014</u>	<u>-4 683 974</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 593 586</b>	<b>59 129 626</b>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	358 010	
-Nyanskaffningar Laddstolpar		358 010
Vid årets slut	<u>358 010</u>	<u>358 010</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 884	
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-35 801	-20 884
Vid årets slut	<u>-56 685</u>	<u>-20 884</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>301 325</b>	<b>337 126</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	410 500	
-Nyanskaffningar Solceller	-	410 500
-Nyanskaffning lekplats	81 063	
Vid årets slut	491 563	410 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 973	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-29 982	-11 973
Vid årets slut	-41 955	-11 973
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>449 608</b>	<b>398 527</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	22 893 125	23 328 625
	<b>22 893 125</b>	<b>23 328 625</b>

Lån	Belopp	Ränta	Bundet till
Handelsbanken	14 450 000	4,73%	2024-03-28
Handelsbanken	8 443 125	4,68%	2024-09-30
	<b>22 893 125</b>		

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 224 000	29 224 000

## Underskrifter

Växjö / 2024

Mujo Djogic  
Styrelseordförande

Pär Englund  
Ledamot

Camilla Malmin  
Ledamot

Magnus Nilsson  
Ledamot

Emma Svanberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Hans Persson  
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 februari 2024



Brf Örnen År 2023.pdf

(102987 byte)

SHA-512: 0e2e3ed2031cd483291eda24359106c11d4b0  
597ebfedf567446f8a2aea663d32e6a9f624e00929f748  
ff5e038449aa17c7888c4b9529e88b029a5eaa189f5ea

## Underskrifter

2024-02-22 17:40:41 (CET)



**Pär Englund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 19:02:19 (CET)



**Mujo Djogic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 19:07:57 (CET)



**Camilla Maria Malmin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-22 19:11:17 (CET)



**Nils Jan Magnus Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-24 10:15:00 (CET)



**Emma Caroline Ulrika Svanberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-02-24 11:12:54 (CET)



**Hans-Erik Persson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Brf Örnen År 2023

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:

52d3824f0615f1e3ba7b04351bb9e8ce2b015065f814c68ba91124bb2722c81fc9f7d6a2733b75d38ea5ce91b0535bfff15b3f35785dfeb4da72f1a21788a2e32



### 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.