

Bostadsrättsföreningen Eken

Org.nr: 769611-8780

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken, 769611-8780, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 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.

Styrelse

Ordförande	Per Sandberg
Ledamot	Thomas Aaby-Ericsson
Ledamot	Peter Bergehamn
Ledamot	Samuel Lindblad
Suppleant	Ing-Mari Karlsson
Suppleant	Ulf Kans

Revisor

Förtroendevald revisor	Elin Karlström Funck
Auktoriserad revisor	Patrik Hansen Access Revision AB
Revisorssuppleant	Karin Hallgren

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sandfången 1 i Växjö kommun med 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adresser är Långa Gatan 1-23, Växthusgatan 1-23 och Södra Allén 4-14.

Föreningen upplåter 30 lägenheter dessutom tillkommer 30 carportar.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	17	13	-

Total tomtarea:	9 155	kvm
Total bostadsarea:	3 629	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 629	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Reco Partner AB
Digital tv och bredband	Tele2
Avfallshantering	PreZero Recycling AB & SSAM
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
El, nätdel	VEAB
Avtal undermätning kallvatten	VEAB
Driftsäkerhetsavtal fjärrvärmecentral	VEAB
Vatten & Avlopp	VEAB
VVS-arbeten, golvvärme	Bravida

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 221 tkr (310 tkr)

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-05-09 av OVK Center . Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. En ny reviderad underhållsplan har tagits fram under 2026 för att anpassa övergången till K3.

Föreningens underhållsfond uppgick till 1 392 tkr vid bokföringsårets ingång.

Tidigare utfört underhåll	År
Skärmväggar (ombyggnad)	2011
Målning av skärmväggar	2012
Huskropp utvändning	2016
Markytor (fallskyddsmatta samt byte av sand)	2016
Byte av fasad	2018
Färdigställande av fasadbyte	2019
Diverse lagningar/målningar	2020
Byte/renovering entrétag	2020
Belysning lekplats	2020
Filterbyte	2020
Filterbyte	2023
Fasadförbättring	2023
Byte ytterdörrar	2023
Räppe Gröna uterum	2023
Fasadförbättringar	2024
Filterbyte	2024
Filterbyte	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-19. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 616 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 328 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Underhållsplan Ny underhållsplan uppdaterades senast i april 2023 och visar på ett underhållsbehov på 27 463 tkr för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 549 tkr (151 kr/m²) Under 2026 har en reviderad underhållsplan tagits fram och påvisar en underhållskostnad på 5 798 tkr för de närmsta 50 åren (33 573 tkr är investeringskostnader) det ger en genomsnittlig kostnad framöver på 116 tkr (32 kr/m²).

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56.

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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår parkering carport, bredband och Tv-paket.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 408	2 405	2 270	2 269
Årets resultat, tkr	- 288	- 55	255	553
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	328	561	834	1 129
Balansomslutning, tkr	69 131	69 983	70 575	70 787
Soliditet, %	52	52	52	51
Likviditet, %	35	13	12	32
Årsavgift/kvm	655	655	624	624
Driftkostnader/kvm	274	279	252	153
Energikostnad kr/kvm	43	32	36	
Räntekostnad kr/kvm	264	197	95	94
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	8 872	9 009	9 147	9 285
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 872	9 009	9 147	
Skuldkvot	13.2	13.5	14.6	
Räntekänslighet	13.5	13.8	14.7	
Sparande/kvm	90	155	230	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	97	98	99	
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	35 450 000	1 392 000	- 288 353	- 54 505
Omföring av föreg. års resultat			-54 505	54 505
Avsättning till underhållsfond		549 000	-549 000	
Årets resultat				-287 526
Vid årets slut	35 450 000	1 941 000	- 891 858	- 287 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 891 858
Årets resultat	- 287 526
Totalt	- 1 179 384

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	116 000
Balanseras i ny räkning	- 1 295 384
Totalt	- 1 179 384

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 408 212	2 405 062
Övriga rörelseintäkter	3	33 405	13 000
Summa rörelseintäkter		2 441 617	2 418 062
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	4	-993 745	-1 013 457
Övriga externa kostnader	5	-100 219	-88 213
Personalkostnader	6	-87 433	-86 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615 587	-615 587
Summa rörelsekostnader		-1 796 984	-1 803 436
RÖRELSERESULTAT		644 633	614 626
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 783	47 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-957 942	-716 677
Summa finansiella poster		-932 159	-669 131
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-287 526	-54 505
RESULTAT FÖRE SKATT		-287 526	-54 505
ÅRETS RESULTAT		-287 526	-54 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	66 784 611	67 400 198
Summa materiella anläggningstillgångar		66 784 611	67 400 198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 784 611	67 400 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		410 315	428 639
Övriga fordringar	10	3 764	1 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 381	98 153
Summa kortfristiga fordringar		540 460	528 444
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 805 996	2 054 789
Summa kassa och bank		1 805 996	2 054 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 346 456	2 583 233
SUMMA TILLGÅNGAR		69 131 067	69 983 431

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 450 000	35 450 000
Fond för yttre underhåll		1 941 000	1 392 000
Summa bundet eget kapital		37 391 000	36 842 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-891 858	-288 353
Årets resultat		-287 526	-54 505
Summa fritt eget kapital		-1 179 384	-342 858
SUMMA EGET KAPITAL		36 211 616	36 499 142
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	26 195 000	13 150 000
Summa långfristiga skulder		26 195 000	13 150 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 195 000	13 150 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 000 000	19 545 000
Leverantörsskulder		49 643	111 116
Skatteskulder		6 895	7 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		667 913	670 760
Summa kortfristiga skulder		6 724 451	20 334 289
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 724 451	20 334 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 131 067	69 983 431

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	644 634	614 626
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	615 587	615 587
Summa	1 260 221	1 230 213
Erhållen ränta	25 783	47 546
Erlagd ränta	-957 942	-716 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	328 061	561 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-12 016	172 409
Förändring av rörelseskulder	-64 839	-37 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	251 206	696 471
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-248 794	196 471
Likvida medel vid årets början	2 054 789	1 858 318
Likvida medel vid årets slut	1 805 996	2 054 789

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
Fasadbyte	120
Markanläggningar	10

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 377 444	2 377 443
Elavgift	4 800	4 800
Laddstolpar	25 949	22 800
Öresutjämning	19	17
Totalt nettoomsättning	2 408 212	2 405 062

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	27 657	8 463
Övriga intäkter	5 748	4 537
Totalt övriga rörelseintäkter	33 405	13 000

Not 4. Driftkostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	220 515	309 843
Felanmälan	4 323	2 045
Fastighetsavgift	51 720	48 900
Försäkringspremier	53 906	50 379
Serviceavtal	22 126	42 755
Digital TV	112 128	112 120
Snö- och halkbekämpning	36 138	28 889
Utemiljö	66 488	96 726
Vatten	120 267	56 386
Fastighetsel	14 909	15 457
El laddstolpar	40 626	28 587
Renhållning och städning	164 703	136 831
Förvaltningsarvode och drift	85 896	84 540
Totalt driftkostnader	993 745	1 013 457

Not 5. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	43 956	42 503
Lokalkostnader	2 000	1 800
IT - kostnader	261	836
Arvode revisor	9 350	8 750
Programvaror	5 232	4 933
Pant och överlåtelseavgifter	4 408	4 471
Kontorsmaterial	483	0
Bankkostnader	3 275	2 450
Självrisker	9 259	0
Föreningsavgifter	5 070	5 070
Hjärtstartare	340	1 301
Övriga kostnader	16 584	16 099
Totalt övriga externa kostnader	100 219	88 213

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	67 650	67 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	999	999
Sociala kostnader	18 784	17 580
Totalt personalkostnader	87 433	86 179

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	25 783	47 546
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 783	47 546

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	957 886	715 142
Räntekostnader övriga	56	1 535
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	957 942	716 677

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Fasadbyte	3 044 284	3 044 284
Markanläggningar	402 181	402 181
Utgående anskaffningsvärden	74 946 465	74 946 465
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 7 361 812	- 6 811 812
Standardförbättringar	- 140 885	- 115 516
Ingående avskrivningar markanläggningar	- 43 570	- 3 352
Årets avskrivning på byggnader	- 550 000	- 550 000
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 25 369	- 25 369
Årets avskrivning på markanläggningar	- 40 218	- 40 218
Utgående avskrivningar	-8 161 854	-7 546 267
Utgående redovisat värde	66 784 611	67 400 198
<i>Varav</i>		
Byggnader	58 088 188	58 638 188
Mark	5 500 000	5 500 000
Standardförbättringar	2 878 030	2 903 399
Markanläggningar	318 393	358 611
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	59 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	15 600 000
	72 200 000	77 600 000
Not 10. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 059	206
Fordran moms	2 705	1 446
Summa	3 764	1 652
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 601	53 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 003	44 247
Upplupna ränteintäkter	25 777	0
Summa	126 381	98 153
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	220 874	469 667
Sparkonto SBAB	1 585 122	1 585 122
Summa	1 805 996	2 054 789

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån SHB	2026-12-01	1,15 %	5 600 000	5 700 000
Lån SHB	2027-03-30	3,63 %	7 550 000	7 750 000
Lån SHB	2027-12-01	2,71 %	6 795 000	6 795 000
Lån SHB	2028-09-30	2,79 %	6 750 000	6 950 000
Lån SHB	2029-06-01	2,87 %	5 500 000	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 195 000	32 695 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 000 000	-19 545 000
			26 195 000	13 150 000

Not 14. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 298 000	36 298 000
Summa:	36 298 000	36 298 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Per Sandberg
Ordförande

Thomas Aaby-Ericsson
Ledamot

Peter Bergehamn
Ledamot

Samuel Lindblad
Ledamot

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

Elin Karlström Funck
Förtroendevald revisor

Access Revision AB
Patrik Hansen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



Brf Eken År 2025.pdf

(129612 byte)

SHA-512: c729c21f1d2b32ddcd370e1ca00eb0b142229
89928d0174d599676aa62c395583bb9976e2e20ef26715
bfde27c45f7a2346897652f55116e6215e4a02a7aebdb

Underskrifter

2026-03-31 19:41:01 (CET)



Per Ragnar Sandberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-19 20:32:34 (CET)



Peter Bergehamn

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 19:34:37 (CET)



Samuel Oscar Johannes Lindblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 00:38:02 (CET)



Thomas Claes Aaby-Ericsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 08:08:05 (CET)



Elin Karlström Funck

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 06:52:33 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Eken År 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:

bc90702aa71d5add69106d1b59d31fb4d1208a17d2b37a75aa1baa7635d2400150656dbfb306e3b9c2793fa8879be183c476ca2853559fe84ab8147c54a1a9fd



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.