

Årsredovisning för

# Brf Eken

769611-8780



Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eken, 769611-8780, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-16.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 169% till 32%, det beror på att ett av lånen förfaller år 2023 och räknas då som en kortfristig skuld. Vid 100% är likvida medel och kortfristiga skulder exakt lika stora.

I resultatet ingår avskrivningar med 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 128 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sandfånget 1 i Växjö kommun med därpå uppförda 30 st radhus. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Långa Gatan 1-23, Växthusgatan 2-24 och Södra Allén 4-14 i Växjö.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

#### Lägenhetsfördelning:

17 st med 4 r.o.k  
13 st med 5 r.o.k,  
totalt 30 st

#### Dessutom tillkommer:

30 st carportar.

Total tomtarea    Total bostadsarea  
9 155 m<sup>2</sup>            3 629 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	77 600 000
Föregående års taxeringsvärde	54 000 000

#### Föreningen har ingått följande avtal

Digital tv, bredband och telefoni  
Fastighetsförsäkring  
El, rörlig del  
Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning, fr 20221118  
Fastighetsservice Återvinning/renhållning  
El, nät-del, fjärrvärme  
Vatten/avlopp och avfallshantering  
Avtal undermätning kallvatten i lägenheten  
Driftsäkerhetsavtal fjärrvärmecentral i lägenheten

#### Leverantör

Tele 2  
Dina Försäkringar  
Luleå Energi  
PHM Redovisning AB  
Reco Partner  
Pre Zero & Södra Smålands Avfall & Miljö  
VEAB  
VEAB  
VEAB  
VEAB

VVS-arbeten , golvvärme

Bravida

### Teknisk status

Föreningens underhållsfond uppgick till 281 tkr vid bokföringsårets ingång.  
Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

### Tidigare utfört underhåll

#### Beskrivning

2011 Skärmväggar  
2012 Målning  
2016 Huskropp utvändigt  
2016 Markytor  
2018 Underhåll  
2019 Underhåll  
2020 Underhåll  
2020 Underhåll

#### Årets utförda underhåll

Belysning lekplats  
Filterbyte

#### Kommentar

Ombyggnad  
Målning av skärmväggar  
Målning samtliga förrådsdörrar samt vissa entredörrar  
Montering fallskyddsmatta samt byte av sand  
Byte av fasad  
Färdigställande av fasadbyte  
Diverse lagningar/målningar  
Byte/renovering entrétag

#### Belopp tkr

28  
21

**Underhållsplan:** Ny underhållsplan uppdaterades senast i november 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 806 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 281 tkr (77 kr/m<sup>2</sup>)

### Väsentliga händelser under året.

Inga väsentliga händelser.

### Medlemsinformation

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer . Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad..

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 624 kr kvm/år (624)

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade .

### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Mandat t.o.m ordinarie uppdrag</i>
Lars Edqvist	Styrelseordförande	2024
Thomas Aaby-Ericsson	Vice ordförande	2023
Per Sandberg	Sekreterare	2024
Anton Kaiser	Ledamot	2024

<i>Styrelsesuppleanter</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Mandat t.o.m ordinarie uppdrag</i>
Ing-Mari Karlsson	Suppleant	2024
Ulf Kans	Suppleant	2024

<i>Revisor och revisorssuppleant</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Mandat t.o.m ordinarie uppdrag</i>
Patrik Hansén	Auktoriserad revisor	2023
Christer Holm	Förtroendevald revisor	2023
Karin Hallgren	Revisorssuppleant	2023

<i>Valberedning</i>	<i>Mandat t.o.m ordinarie uppdrag</i>
Inge Adolfsson	2023
Anders Sandblad	2023

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning, tkr	2 269	2 273	2 309	2 317
Årets resultat, tkr	553	337	211	-2 719
Resultat exklusive avskrivningar, tkr	1 129	912	786	-2 136
Balansomslutning, tkr	70 787	70 417	71 056	71 869
Soliditet, %	51	51	50	49
Likviditet%	32	169	264	409
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	624	624	636	636
Driftskostnader, kr/kvm	153	218	252	1 613
Ränta kr/kvm	94	97	141	135
Lån kr/kvm	9 285	9 423	9 699	9 992

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	35 450 000	281 000	-322 374	336 737
Omföring föreg. års resultat		281 000	55 737	-336 737
Årets resultat				553 438
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 450 000</b>	<b>562 000</b>	<b>-266 637</b>	<b>553 438</b>



## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att ansamlad förlust, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-266 637
årets resultat	553 438
Totalt	<hr/> 286 801
årets avsättning till underhållsfond	281 000
balanseras i ny räkning	5 801
Summa	<hr/> 286 801

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 269 032	2 273 112
Övriga rörelseintäkter	3	10 089	-7 853
<b>Summa rörelseintäkter.</b>		<u>2 279 121</u>	<u>2 265 259</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-554 392	-790 948
Övriga externa kostnader	5	-178 516	-149 264
Personalkostnader	6	-83 591	-62 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 369	-575 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 391 868</u>	<u>-1 578 507</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>887 253</u>	<u>686 752</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 704	3 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-340 519	-353 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-333 815</u>	<u>-350 015</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>553 438</u>	<u>336 737</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>553 438</u>	<u>336 737</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>553 438</u>	<u>336 737</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	68 192 325	68 767 694
Summa materiella anläggningstillgångar		68 192 325	68 767 694
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		68 192 325	68 767 694
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		414 597	12 674
Övriga fordringar	10	46 224	1 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	61 016	67 827
Summa kortfristiga fordringar		521 837	82 174
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12		
Kassa och bank		2 072 762	1 566 706
Summa kassa och bank		2 072 762	1 566 706
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 594 599	1 648 880
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 786 924	70 416 574

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 450 000	35 450 000
Fond för yttre underhåll		562 000	281 000
Summa bundet eget kapital		<u>36 012 000</u>	<u>35 731 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-266 637	-322 374
Årets resultat		553 438	336 737
Summa fritt eget kapital		<u>286 801</u>	<u>14 363</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 298 801</u>	<u>35 745 363</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14		
	13	26 400 000	33 695 000
Summa långfristiga skulder		<u>26 400 000</u>	<u>33 695 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 295 000	500 000
Leverantörsskulder		92 600	141 531
Skatteskulder		89 340	86 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		611 183	248 040
Summa kortfristiga skulder		<u>8 088 123</u>	<u>976 211</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>70 786 924</u>	<u>70 416 574</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
Fasadbyte	108

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 264 232	2 264 232
Vattenavgifter reglering 2020	-	4080
Elavgift	4 800	4800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 269 032</b>	<b>2 273 112</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Försäkringsersättningar	-	36 741
Avskrivning Fasadputsning Kakel och Klinker	-	-51 173
Övriga ersättningar	10 089	6 579
<b>Summa</b>	<b>10 089</b>	<b>-7 853</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation och underhåll	90 648	208 832
Felanmälan	1 849	-
Fastighetsavgift	45 570	43 770
Försäkringspremier	41 826	39 458
Anticimex	-	15 216
Serviceavtal	42 754	40 502
Digital TV	99 008	-
Snö- och halkbekämpning	44 156	46 696
Utemiljö	6 081	16 779
Förbrukningsinventarier	2 417	15 035

Vatten	-35 258	148 795
Fastighetsel	17 878	11 840
Renhållning och städning	71 003	68 412
Förvaltningsarvode och drift	126 460	135 613
<b>Summa</b>	<b>554 392</b>	<b>790 948</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Redovisningstjänster	38 520	35 627
Lokalkostnader	1 500	375
IT-kostnader	2 280	3 388
Arvode revisor	8 000	9 125
Konsultarvode	-	33 625
Programvaror	2 244	-
Pant och överlåtelseavgifter	8 800	6 300
Kontorsmaterial	249	3 043
Medlems och föreningsavgifter	5 000	4 950
Bankkostnader	3 450	6 143
Sjävrisker	-	4 520
Övriga kostnader	16 026	7 668
Hjärtstartare	27 528	-
Gåva medlemmar	64 919	34 500
	<b>178 516</b>	<b>149 264</b>

## Not 6 Personal

### Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	40 500	23 800
Sammanträdesarvoden	24 940	24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	999	999
Sociala kostnader	17 152	14 127
<b>Summa</b>	<b>83 591</b>	<b>62 926</b>

## Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	6 704	3 004
<b>Summa</b>	<b>6 704</b>	<b>3 004</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	340 123	352 651
Räntekostnader, övriga	396	368
<b>Summa</b>	<b>340 519</b>	<b>353 019</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Byggnader	66 000 000	66 000 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Fasadbyte	3 044 284	3 044 284
	<u>74 544 284</u>	<u>74 544 284</u>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>74 544 284</b>	<b>74 544 284</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Byggnader	-5 711 812	-5 161 812
Standardförbättringar	-64 778	-39 409
	<u>-5 776 590</u>	<u>-5 201 221</u>
<b>Årets avskrivning enligt plan</b>		
Byggnader	-550 000	-550 000
Standardförbättringar	-25 369	-25 369
	<u>-575 369</u>	<u>-575 369</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 192 325</b>	<b>68 767 694</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	59 738 188	60 288 188
Mark	5 500 000	5 500 000
Standardförbättringar	2 954 137	2 979 506
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	62 000 000	44 000 000
Mark	15 600 000	10 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>77 600 000</b>	<b>54 000 000</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	46 224	1 673
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>46 224</b>	<b>1 673</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 799	41 826
Förutbetald kostnad för bredbandsanslutning	-	9 751
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 217	16 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>61 016</b>	<b>67 827</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 061 585	562 233
Sparkonto SBAB	1 011 177	1 004 473
	<u>2 072 762</u>	<u>1 566 706</u>

### Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	7 295 000	500 000
Förfallodag inom fem år från balansdagen	26 400 000	2 000 000
Förfallodag senare än fem år från förfallodagen		31 695 000
	<b>33 695 000</b>	<b>34 195 000</b>

### Not 14 Specifikation av lån

Kredit-givare	Ränte-sats	Villkors-ändring	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SHB	1,15%	2026-12-01	6 000 000	-100 000	5 900 000
SHB	0,82%	2024-03-30	8 350 000	-200 000	8 150 000
SBAB	1,36%	2023-12-06	6 795 000	-	6 795 000
SHB	0,86%	2024-09-30	7 550 000	-200 000	7 350 000
SHB	0,79%	2024-12-01	5 500 000	-	5 500 000
<b>Summa</b>			<b>34 195 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>33 695 000</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 298 000	36 298 000



## Underskrifter

Växjö

Lars Edqvist  
Styrelseordförande

Per Sandberg  
Ledamot

Thomas Aaby-Ericsson  
Ledamot

Anton Kaiser  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Christer Holm  
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 april 2023



**Brf Eken År 2022.pdf**

(10716609 byte)  
SHA-512: edb36809ca11d4783947051b1c44e8a0fd349  
f707495b1e00508b1132b5927e77a62bdf4f27ec5ab662  
7108ee389ef67dcf09a6c143598b6dd6a22376894bd7a

## Underskrifter

2023-04-20 19:01:25 (CET)



**Per Ragnar Sandberg**

loven.87@outlook.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-20 19:26:22 (CET)



**Thomas Claes Aaby-Ericsson**

thomas@aabyericsson.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-21 16:29:54 (CET)



**Anton Kaiser**

anton\_9191@hotmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-23 08:05:20 (CET)



**Lars Edqvist**

lars.edqvist47@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-23 12:01:54 (CET)



**Christer Holm**

ch19hh17@yahoo.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-24 09:17:08 (CET)



**Patrik Hansén**

patrik.hansen@accessrevision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Brf Eken År 2022

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:

5bd57f41cc83859c1fd02a3ad4f5d6f1d009aaa3c2ed8eab4372744082139ac79c00a0e41244f5327d41c56245f22929ce3a5455e84f165c476955f803309d7

1



### 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.