

Bostadsrättsföreningen Örnen 30

Org.nr: 769615-4579

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Örnén 30, 769615-4579, 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

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 2007-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-15 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.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Växjö Örnén GA:1 Växjö Örnén GA:2. Gemensamhetsanläggningen Växjö Örnén GA:1 Växjö Örnén GA:2 ändamål är att ombesörja tillgång till garage- och parkeringsplatser.

Styrelse

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 Öرنen 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:	5671	kvm
Total bostadsarea:	2783	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2783	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 samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning	PHM Redovisning
Renhållning	SSAM & Stena Recycling
Serviceavtal fjärrvärme	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 83 059 kr (6 371) och planerade underhåll för 350 000kr (0).

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 2025-03-16, 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.

Under året har också målning av hus 2 och 4 utförts. Målning av hus 6, 8 och 10 kommer att utföras under 2026.

Vi har också installerat ett nytt passersystem till våra gemensamma lokaler garage, miljörum och förråd.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -322 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 617 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 295 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Det negativa resultatet är till en del en förväntad effekt av inflationen och det gällande ränteläget men också beroende på planerat underhåll (målning) och följer den lagda planen. Eftersom föreningen sedan den startades, med undantag de senaste åren har haft ett positivt resultat så har vi sparade pengar. Att vi dessutom gjort hyresjusteringar över tid de senaste åren innebär att vi nu en ekonomi som är bra i balans och vi räknar inte med att behöva göra stora och snabba hyresjusteringar för medlemmarna.

Dock förväntar vi oss att även framöver behöva göra årliga marknadsmässiga justeringar av hyran för att möta ökad kostnadsnivå.

Medlemsinformation

38 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Föreningen har valt att höja avgiften med 3% från och med 2026-01-01.

I årsavgiften ingår Ingår renhållning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 805	1 735	1 614	1 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 322	- 301	- 432	273
Soliditet, %	62	62	61	61
Sparande kr/ kvm	232	111	61	
Årsavgift/kvm	648	623	580	566
Energikostnad kr/kvm	67	47	43	
Räntekostnad kr/kvm	234	358	352	
Avskrivningar och underhållsavs/kvm	290	287	285	273
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	7 913	8 070	8 226	8 383
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 913	8 070	8 226	8 383
Skuldkvot	11.9	12.7	13.5	14
Räntekänslighet	12.2	12.9	14.2	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	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	1 273 065	1 256 377	- 300 680
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			-300 680	300 680
Avsättning till underhållsfond		190 000	-190 000	
Årets resultat				-322 317
Vid årets slut	34 789 600	1 463 065	765 698	- 322 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	765 698
Årets resultat	-322 317
Totalt	443 381

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	190 000
Anspråktagande av underhållsfond	-350 000
Balanseras i ny räkning	603 381
Totalt	443 381

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

Årsavgifter och hyror

2

1 804 563

1 735 113

Övriga rörelseintäkter

3

41 278

34 853

Summa rörelseintäkter

1 845 841

1 769 966

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-908 874

-472 818

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-617 354

-608 579

Summa rörelsekostnader

-1 526 228

-1 081 397

RÖRELSERESULTAT

319 613

688 569

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 090

8 685

Räntekostnader och liknande resultatposter

-652 020

-997 934

Summa finansiella poster

-641 930

-989 249

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-322 317

-300 680

RESULTAT FÖRE SKATT

-322 317

-300 680

ÅRETS RESULTAT

-322 317

-300 680

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	57 521 506	58 057 546
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	229 723	265 524
Inventarier, verktyg och installationer	7	517 791	412 870
Summa materiella anläggningstillgångar		58 269 020	58 735 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 269 020	58 735 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		323 273	305 437
Övriga fordringar		110 937	170 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 792	27 675
Summa kortfristiga fordringar		470 002	503 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		614 872	842 459
Summa kassa och bank		614 872	842 459
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 084 874	1 346 422
SUMMA TILLGÅNGAR		59 353 894	60 082 362

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 789 600	34 789 600
Underhållsfond		1 463 065	1 273 065
Summa bundet eget kapital		36 252 665	36 062 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		765 698	1 256 377
Årets resultat		-322 317	-300 680
Summa fritt eget kapital		443 381	955 697
SUMMA EGET KAPITAL		36 696 046	37 018 362
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		2 792	0
Leverantörsskulder		19 899	26 545
Skatteskulder		97 266	93 351
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 022 125	22 457 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 766	486 479
Summa kortfristiga skulder		22 657 848	23 064 000
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		22 657 848	23 064 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 353 894	60 082 362

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	319 614	688 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 354	608 579
Summa	936 968	1 297 148
Erhållen ränta	10 089	8 685
Erlagd ränta	-652 020	-997 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	295 037	307 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	33 960	59 431
Minskning av rörelseskulder	29 350	27 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	358 347	395 219
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering i anläggningstillgångar	-150 434	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 434	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder	-435 500	-435 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 500	-435 500
Årets kassaflöde	-227 587	-40 281
Likvida medel vid årets början	842 459	882 740
Likvida medel vid årets slut	614 872	842 459

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	10-20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 804 563	1 735 113
Totalt årsavgifter och hyror	1 804 563	1 735 113

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El laddstolpar	26 913	19 616
Solproduktion	11 749	12 073
Övriga ersättningar och intäkter	2 616	3 164
Totalt övriga rörelseintäkter	41 278	34 853

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	350 000	0
Elkostnader	55 260	36 486
Serviceavtal fjärrvärme	3 750	3 751
Värme	21 133	0
Vatten och avlopp	109 785	93 232
Renhållning	77 832	71 343
Snöröjning	3 713	6 949
Reparation och underhåll fastighet	83 059	6 371
Fastighetsskatt	49 996	47 270
Försäkring	37 086	38 662
Utemiljö	4 675	34 814
Fastighetsskötsel	3 250	4 875
Programvaror	5 988	5 688
Revisionskostnader	9 375	8 300
Styrelsearvode	26 284	26 748
Självrisker	0	28 600
Redovisningstjänster	47 003	43 714
Datakommunikation	1 159	1 646
Pant & överlåtelseavgift	4 688	3 108
Bankavgifter	2 740	2 047
Övrigt	12 099	9 215
Totalt övriga externa kostnader	908 874	472 818

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	- 5 756 054	- 5 220 014
Årets avskrivning på byggnader	- 536 040	- 536 040
Utgående avskrivningar	-6 292 094	-5 756 054
Utgående redovisat värde	57 521 506	58 057 546
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 311 906	47 847 946
Mark	10 209 600	10 209 600

Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	358 010	358 010
Utgående anskaffningsvärden	358 010	358 010
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 92 486	- 56 685
Årets avskrivningar	- 35 801	- 35 801
Utgående avskrivningar	-128 287	-92 486
Utgående redovisat värde	229 723	265 524

Not 7. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	491 563	491 563
Årets anskaffningar	150 434	0
Utgående anskaffningsvärden	641 997	491 563
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 78 693	- 41 955
Årets avskrivningar	- 45 513	- 36 738
Utgående avskrivningar	- 124 206	- 78 693
Utgående redovisat värde	517 791	412 870

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 671987	2025-03-28	3,86 %	0	14 100 000
Stadshypotek 719935	2025-09-30	2,90 %	0	8 357 625
Stadshypotek 784752	2026-03-30	2,50 %	13 750 000	0
Stadshypotek 835517	2026-09-30	2,56 %	8 272 125	0
Summa skulder till kreditinstitut			22 022 125	22 457 625
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 022 125	-22 457 625
			0	0

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
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 12 februari 2026



Brf Örnen 30 ÅR 2025.pdf

(95912 byte)
SHA-512: c64311e3f4ca15572dc4027d20bd7c4c33867
430a90f111191b9adc0dc5979089b99e58da88fad746dc
c48fcd12d0ea4a49ca6178cc32231d2a9f629787b30dd

Underskrifter

2026-02-11 09:00:20 (CET)



Camilla Maria Malmin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-09 10:21:10 (CET)



Johanna Falk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-09 12:57:37 (CET)



Mujo Djogic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-11 17:25:34 (CET)



Nils Jan Magnus Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-09 19:17:37 (CET)



Pär Erik Englund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-12 21:15:23 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Ören 30 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:

d9244472e7900dfbcae7a037bebf9a4e026ce05a0b747766677406138e9e950d5f41eb20bd553faeff7e3d479763f1fa3ee7d90f1fe0b985645d4880b25c8763



Om detta kvitto

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