

Bostadsrättsföreningen

Botium i Växjö

Org.nr: 769612-6387

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Botium i Växjö, 769612-6387, 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

Föreningens ändamål är:

- att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- att främja möjligheten till ett aktivt liv och en ökad livskvalitet samt att arbeta för att medlemmarna kan åldras med värdighet
- att verka för att gemensamma lokaler (Lövsalen samt miljö- och förrådshusen) och mark befrämjar samhörigheten i föreningen, samt
- att skydda föreningens utemiljö med dess naturmark, så att avskildhet och ro vidmakthålls

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-10 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	Benny Persson
Ledamot	Evert Johansson
Ledamot	Harald Petersson
Ledamot	Anders Månsson
Suppleant	Patrik Hjelm
Suppleant	Ulla-Beth Fransson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Reningsverket 1A och Växjö Gasklockan 1 i Växjö kommun med därpå 35 uppförda småhus med 35 lägenheter och ett gemensamhetshus, Lövsalen. Fastighetens adresser är Pumphusgatan 5-27 samt Lövsalsgatan 5-32.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	6	18	10	1

Total tomtarea:	23 386	kvm
Total bostadsarea:	3 788	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 788	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-13.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Axcell Fastighetspartner
Bredband/TV	Telia
Avfallshantering	SSAM/PreZero
Elavtal	VEAB/Bixia
Fjärrvärme	VEAB (lövsalen)
Trygghetsavtal mot fukt- och vattenskador	Anticimex
Driftsäkerhetsavtal	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 252 tkr (281 tkr) och inga kostnader för planerat underhåll.

Underhållsplan

Styrelsen följer en egenupprättad underhållsplan som sträcker sig till 2027.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-06. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har flera aktiviteter genomförts i den gemensamma samlingslokalen "Lövsalen", med syfte att stärka medlemmarnas gemenskap, informera, utbilda och underhålla.

En "Tillsynsgrupp" har inspekterat byggnader och gemensamma ytor för att hitta behov av underhåll utöver vad som anges i underhållsplanen. Synpunkterna har beaktats och åtgärdas löpande.

Baserat på trygghetsavtal med Anticimex och driftsäkerhetsavtal med VEAB har våtutrymmen och fjärrvärmecentraler inspekterats. Bostadsrättshavarnas tillval har dokumenterats. Dokumenten används vid ägarbyte.

Samtliga takytor har rengjorts från påväxt.

Medlemsmöte och årsmöte med efterföljande gemensamma middagar har hållits, där föreningens musikaliska medlemmar underhållit. Som exempel på andra sociala aktiviteter kan nämnas oktoberfest, glöggmingel och slättergille.

Häckarna har ansats och i vissa fall klippts ner för bättre sikt vid utfarter. Två utemiljödagar har genomförts, med god uppslutning och uppskattad social samvaro.

Föreningens omfattande utemiljö har underhållits och finns dokumenterad med foton på föreningens hemsida www.botium.se.

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 59 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 59.

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 15 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, TV och vatten. Föreningen har avläsning av vatten vilket debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 935	2 552	2 406	2 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	338	288	212	260
Soliditet, %	74	73	72	72
Sparande per kvm	275	314		
Årsavgift/kvm	800	723		
Energikostnad kr/kvm (Vatten)	22	42		
Räntekostnad kr/kvm	221	140		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	6 645	6 941		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 645	6 941		
Skuldkvot	7.9	9.2		
Räntekänslighet	8.3	9.6		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	95	96		
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.

Föreningen äger Lövsalen med en yta på 170 kvm, kostnaderna för lokalen blir 561 kr/kvm.

Energikostnader per kvm för föreningen blir låga 22 kr/kvm då det endast är vatten som bekostas av medlemmarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	68 435 363	3 908 000	1 066 263	287 860
Resultatdisposition enligt stämman:				
Omföring av föregående års resultat			146 860	-287 860
Avsättning till underhållsfond		341 000		
Anspråktagande av underhållsfond		-200 000		
Årets resultat				338 059
Vid årets slut	68 435 363	4 049 000	1 213 123	338 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 213 123
Årets resultat	338 059
Totalt	1 551 182

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	341 000
Balanseras i ny räkning	1 210 182
Totalt	1 551 182

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

2 935 051

2 552 218

Övriga rörelseintäkter

2

244 794

308 255

Summa Rörelseintäkter

3 179 845

2 860 473

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

3

-1 373 779

-1 388 441

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-702 996

-702 996

Summa Rörelsekostnader

-2 076 775

-2 091 437

RÖRELSERESULTAT

1 103 070

769 036

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

71 165

49 378

Räntekostnader och liknande resultatposter

-836 176

-530 554

Summa Finansiella poster

-765 011

-481 176

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

338 059

287 860

RESULTAT FÖRE SKATT

338 059

287 860

ÅRETS RESULTAT

338 059

287 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	96 855 463	97 558 459
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 855 463	97 558 459
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 855 463	97 558 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		524 274	536 426
Övriga fordringar		33	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 246	127 308
Summa kortfristiga fordringar		697 553	663 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 764 066	2 945 785
Summa kassa och bank		2 764 066	2 945 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 461 618	3 609 548
SUMMA TILLGÅNGAR		100 317 082	101 168 007

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 435 363	68 435 363
Underhållsfond		4 049 000	3 908 000
Summa bundet eget kapital		72 484 363	72 343 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 213 123	1 066 263
Årets resultat		338 059	287 860
Summa fritt eget kapital		1 551 182	1 354 123
SUMMA EGET KAPITAL		74 035 545	73 697 486
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 932 500	0
Summa långfristiga skulder		17 932 500	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 932 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 240 000	26 292 500
Förskott från kunder		0	5 683
Leverantörsskulder		196 358	227 847
Skatteskulder		34 666	44 117
Övriga skulder		0	8 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		878 013	891 689
Summa kortfristiga skulder		8 349 037	27 470 521
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 349 037	27 470 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 317 082	101 168 007

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 103 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		702 996
Summa		1 806 066
Erhållen ränta		71 165
Erlagd ränta		-836 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 041 055
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-33 789
Minskning av rörelseskulder		-68 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		938 282
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-1 120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 120 000
Årets kassaflöde		-181 718
Likvida medel vid årets början		2 945 785
Likvida medel vid årets slut		2 764 066

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	120

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Lövsalen internt	22 700	26 000
Lövsalen externt	14 400	13 200
Försäkringsintäkt	0	74 195
Intäkt vatten	96 828	93 587
Intäkt Telia TV & bredband	92 400	92 400
Övriga intäkter	18 466	8 873
Totalt övriga rörelseintäkter	244 794	308 255

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kostnader Lövsalen och el utomhus	95 360	83 122
Städning och renhållning	83 243	68 647
Vatten och avlopp	83 786	89 578
Reparation och underhåll fastighet	251 996	280 896
Utemiljö	15 791	18 294
Fastighetsskötsel	126 748	115 440
Snöröjning	51 940	86 366
Fastighetsförsäkring	49 322	49 322
Försäkring Anticimex	16 168	15 558
Fastighetsavgift	333 375	325 045
Hemsida	3 395	3 374
Ekonomisk förvaltning	73 900	69 691
Pant & överlåtelseavgift	0	1 838
Revisionskostnader	8 750	8 750
Tv & Bredband	89 788	95 181
Styrelsearvode	33 752	27 801
Utbildning	10 016	9 302
Övriga kostnader	46 448	40 235
Totalt övriga externa kostnader	1 373 779	1 388 441

Not 4. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	87 053 945	87 053 945
Mark	20 229 463	20 229 463
Utgående anskaffningsvärden	107 283 408	107 283 408
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 9 724 949	- 9 021 953
Årets avskrivning på byggnader	- 702 996	- 702 996
Utgående avskrivningar	-10 427 945	-9 724 949
Utgående redovisat värde	96 855 463	97 558 459
<i>Varav</i>		
Byggnader	76 626 000	77 328 996
Mark	20 229 463	20 229 463

Not 5. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	106 718	106 718
Utgående anskaffningsvärden	106 718	106 718
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 106 718	- 106 718
Utgående avskrivningar	-106 718	-106 718

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån SHB			0	4 292 500
Lån SHB			0	8 000 000
Lån Nordea Hypotek			0	14 000 000
Lån SHB 258865	2026-06-01	3,62 %	7 000 000	0
Lån SHB 258866	2027-06-01	3,48 %	7 000 000	0
Lån SHB 261547	2028-06-01	3,55 %	4 172 500	0
Lån SHB 261592	2025-05-30	2,96 %	7 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			25 172 500	26 292 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 240 000	-26 292 500
			17 932 500	0

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 540 000	38 540 000
Summa:	38 540 000	38 540 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Benny Persson
Ordförande

Evert Johansson
Ledamot

Harald Petersson
Ledamot

Anders Månsson
Ledamot

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

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 18 mars 2025



Brf Botium År 2024.pdf

(332661 byte)
SHA-512: 294803045ab3a24b74f01365c03665d300a5a
cb5924178fb77dac06ea78892d8bfcc16a851a443e2581
87d14f3fcb273d68e565f755a6f5493c2b591ecfa10f

Underskrifter

2025-03-17 21:59:59 (CET)



Benny Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 08:53:27 (CET)



Evert Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 11:53:44 (CET)



Harald Petersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-17 14:55:13 (CET)



Sven Anders Christer Månsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-18 16:57:57 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Botium 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:
4650c7d7b3c260e8b6b0fcdc8b9b33b3f6cc82e993108bd4849fdbf00c5913bd1120ee371f846714c23ec15801df0f1a2c9593256bb8c52949b0aff8b579f80



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.