

BF PARKEN NR 2 I ENSKEDE UPA

Org nr 702001-6510

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024

Hr *Ok*
Alp

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsföreningen Parken Nr 2 i Enskede UPA får härmed avge årsredovisning för år 2024. Huset byggdes 1912 och föreningen bildades den 10 juni 1921. Den totala boarean uppgår till 483 kvm och består av tio lägenheter fördelade på åtta ettor och två treor. Varje lägenhet representerar en andel i föreningen. Huset har ett utmärkt läge vid Margaretaparken i Gamla Enskede och på baksidan finns en trädgård.

Fastighetens skick

Under perioden 1992-1999 genomfördes en omfattande renovering av fastigheten: Stammarna byttes ut och ny el drogs i hela fastigheten. Duschar installerades i alla lägenheterna - tidigare fanns endast gemensam dusch i källaren. Reparationer av tak och takrännor samt en helrenovering av trapphuset genomfördes, inklusive nya lås till lägenheterna. Slutligen renoverades tvättstugan och samtliga maskiner byttes ut.

Under 2006 investerades i ytterligare en tvättmaskin, i tvättstugan finns därmed två tvättmaskiner. Vidare inköptes ett nytt kodlås för entrédörren med tillhörande styrenhet i källaren. Under 2009 installerades fjärrvärme och nya radiatorventiler i alla lägenheter. 2010: OVK, asbestsanering källaren, samt reparation och isolering av innertaket i cykelrummet. 2011-2012: radonmätning och energideklaration, fönsterrenovering/energiglas i alla lägenheterna, ny torktumlare i tvättstugan, renovering av skorstenar. 2016 installerades fiberbredband till alla lägenheterna. 2017 genomfördes OVK.

Hösten 2018 dränerades källaren mot gatan. 2019 renoverades taket, inklusive uppgradering av taksäkerhet och byte av stuprör. Hösten 2020 bytte föreningen till moderna sopkärl. 2022: nedre delen av fasaden mot gatan målades, postboxar installerats i trapphuset och kärl för sortering av matavfall införts. Dessutom har en obligatorisk miljötillsyn genomförts. Inför den gjordes OVK och Energideklaration. Vårintern 2023 gjordes en godkänd radonmätning, där resultatet var på eller under gränsvärdet för hela huset, med fallande värden uppåt i byggnaden.

Källare och vindsutrymme

Vid årsmötet 2020 beslutades utreda möjligheten att sälja vinds- och/eller källarutrymme till de översta respektive nedersta lägenheterna. En försäljning skulle innebära ett betydande kapitaltillskott till föreningen, samtidigt som det ger ökade löpande avgiftstillskott och att det främjar ett mer långsiktigt boende tack vare ökade boytor. Ambitionen är att genomföra försäljning så att köparnas ombyggnadsarbete kan inledas så snart som möjligt.

Ekonomi och förvaltning

Årets resultat uppgick till -4 872 kr, efter finansiella poster, årets skattekostnad samt avskrivningar. Det negativa resultatet kan främst förklaras av en 25-procentig ökning (38 087 kr) av taxebundna kostnader (el, värme, vatten och avfall).

Under året amorterades lånen med 26 295 kr vilket motsvarar 6,47 % av årets avgifter. Räntekostnaderna motsvarar 8,9 %. Kostnader för värme, vatten, avlopp, el och sophämtning motsvarar 46,4 % av årets medlemsavgifter.

Större renoveringar 2019 och 2018 finansierades genom upptagande av ett lån om 600 000 kr hösten 2018. För ekonomisk stabilitet bands lånen per 2020-03-23 på 10, 7 och 5 år. Tomträttsavgälden 2024 var 87 100 kr, och bibehålls på samma nivå till och med 2030. En liten andel (11,3 %) av lånen löper ut till rörlig ränta i februari 2025.

Årsmötet hölls den 2 maj. Under året har föreningen haft gemensamma städningstillfällen utöver rullande städscheman.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Detta ger bland annat tillgång till rådgivning, utbildningar, blanketter, faktabank samt relevant och aktuell information till alla medlemmar och till styrelsen specifikt. Dessutom har föreningen tack vare medlemskapet en förmånlig fastighetsförsäkring, inklusive gemensamt bostadsrättstillägg.

Nyckeltal per 2025-01-01

Kassaflödet 2024 var +28 326 kr. Medlemsavgifter var föreningens enda intäkter. Vid ingången av 2025 är årsavgiften 842 kr/kvm (842 kr för 2024), skuldsättning 3 378 kr/kvm, sparande 54 kr/kvm, energikostnad 329 kr/kvm och räntekänslighet 4,0. Skuldkvoten är 4,0 (4,1 för 2024). Se sidan 6 i årsredovisningen för mer information om nyckeltalen.

Förslag till vinstdisposition

Enligt föreningens stadgar ska ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll. Detta belopp är 0,3% av 5 433 340 = 16 200 kr. Föreslås avsätta 16 500 kr till fond för yttre underhåll. Rep och underhåll på 989 kr under året ger oss en ökning av fonden med 15 511 kr. Under förutsättning att föreningsstämman godkänner detta föreslår styrelsen:

Att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	220 611
Tas till fond för yttre underhåll	-15 511
Läggs till reservfond	0
Resultat efter finansiella poster	10 639
totala vinstmedel	215 739

Disponeras så att

i ny räkning överföres 215 739

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	2023	2024
Medlemsavgifter	394 956	406 716
Övriga intäkter	0	0
Rörelsens intäkter	394 956	406 716
Reparationer	-6 176	-989
Periodiskt underhåll	0	0
Taxebundna kostnader	-150 713	-188 800
Övriga driftskostnader	-99 383	-109 971
Fastighetsavgift/-skatt	-15 190	-15 890
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-11 441	-9 766
Avskrivningar	-45 525	-43 853
Rörelsens kostnader	-328 428	-369 269
	Not 1	
Rörelseresultat	66 528	37 447
Ränteintäkter	7 658	9 420
Räntekostnader	-36 785	-36 228
Resultat från finansiella poster	-29 127	-26 808
Resultat efter finansiella poster	37 401	10 639
Statlig inkomstskatt	0	0
Skatt	0	0
Fond för yttre underhåll	-10 324	-15 511
Reservfond	0	0
Årets resultat	27 077	-4 872

H
JP
21P

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2023-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	1 087 660	1 082 221
Maskiner och inventarier	620 508	583 189
Finansiella anläggningstillgångar	1 500	1 500
Anläggningstillgångar	1 709 668	1 666 910
Eldningsolja	0	0
Skattefordran	147	223
Förutbetalda kostnader	21 775	21 775
Fordringar avgifter	4 761	7 415
Likvida medel	374 555	402 881
Omsättningstillgångar	401 238	432 294
Tillgångar	2 110 906	2 099 204
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	100 000	100 000
Reservfond	19 000	19 000
Fond för yttre underhåll	61 166,52	76 678
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	193 534,65	220 611
Årets resultat	27 076,51	-4 872
Eget kapital	400 778	411 417
Skulder till kreditinstitut	1 657 989	1 631 694
Långfristiga skulder	1 657 989	1 631 694
Leverantörsskulder	12 252	13 209
Skatteskulder	0	0
Upplupna kostnader	5 994	8 991
Förutbetalda avgifter	33 893	33 893
Kortfristiga skulder	52 139	56 093
Skulder och eget kapital	2 110 906	2 099 204
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	1 500 000	1 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

HP
HP

NOTER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckta i procent tillämpas.

	2023	2024
Byggnader	0,5%	0,5%
Maskiner och inventarier	10,0%	10,0%
Fjärrvärme	4,0%	4,0%
Energiglasfönster, dränering, tak, skorstenar	5,0%	5,0%

Not 1 Rörelsens kostnader

Taxebundna kostnader

El	-11 545	-16 828
Värme	-88 918	-102 289
Vatten	-26 453	-39 724
Sophämtning och sotning	-23 797	-29 959
	<hr/>	<hr/>
	-150 713	-188 800

Övriga driftskostnader

Försäkringar	-20 983	-22 871
Tomträttsavgäld	-78 400	-87 100
	<hr/>	<hr/>
	-99 383	-109 971

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Arvode styrelse	-2 997	-2 997
Arvode redovisning	0	0
Avgift Bostadsrätterna	-4 090	-4 090
Energideklaration, OVK, miljötillsyn	0	0
Övrigt	-4 354	-2 679
	<hr/>	<hr/>
	-11 441	-9 766

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Avskrivningar

Byggnader	-5 466	-5 439
Maskiner och inventarier	-5 060	-4 664
Fjärrvärme	-10 000	-10 000
Energiglasfönster, dränering, tak, skorstenar	-24 999	-23 750
	<hr/>	<hr/>
	-45 525	-43 853

Ha
OK
20P

	2023	2024
Not 2 Anläggningstillgångar		
<u>Byggnader</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärde	1 574 404	1 574 404
Ackumulerade avskrivningar	-481 278	-486 744
Årets avskrivning	-5 466	-5 439
Planenligt restvärde årets slut	1 087 660	1 082 221
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	5 400 000	5 400 000
Mark	4 440 000	4 440 000
Summa taxeringsvärde	9 840 000	9 840 000
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<u>Maskiner och inventarier</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärde	182 864	183 959
Ackumulerade avskrivningar	132 268	137 328
Årets avskrivning	5 060	4 664
Planenligt restvärde årets slut	45 536	41 967
<u>Fjärrvärme</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärde	250 000	250 000
Ackumulerade avskrivningar	140 000	150 000
Årets avskrivning	10 000	10 000
Planenligt restvärde årets slut	100 000	90 000
<u>Energiglasfönster, dränering, renovering tak/skorstenar</u>		
Ackumulerade anskaffningsvärde	706 279	706 279
Ackumulerade avskrivningar	206 308	231 307
Årets avskrivning	24 999	23 750
Planenligt restvärde årets slut	474 972	451 222
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Insats SBC	1 500	1 500
	1 500	1 500

Not 3 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	19 000	61 167	193 535	
Resultat föregående år				27 077	
Avsättes till fond för yttre underhåll			16 500	-15 511	
Från fond för yttre underhåll ianspråktagas			-989		
Till reservfond återföres		0			
Resultat efter finansiella poster				10 639	
Belopp vid årets utgång	100 000	19 000	76 678	215 739	-4 872

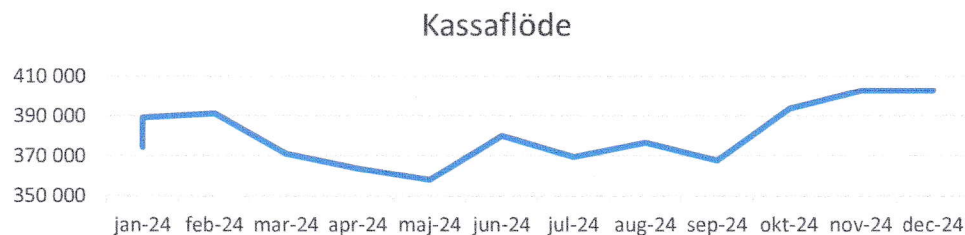
Not 4 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Lånebelopp	Amortering under året	Bindning	Ränta	
Totalt: SBAB	1 631 694	26 295	5 till 10 år	2,20%	(viktat snitt)
Varav: Lån nr. 19 2...	685 930	9 460	2030-02-14	2,25%	10 år
Lån nr. 20 2...	224 418	2 887	2030-02-14	2,25%	10 år
Lån nr. 22 0...	184 346	1 948	2025-02-14	2,08%	5 år
Lån nr. 29 4...	537 000	12 000	2027-02-15	2,15%	7 år

Handwritten signatures and initials:
H...
HP

NYCKELTAL

Kassaflödesanalysen redovisar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret. Föreningens intäkter är medlemsavgifterna. Utbetalningar avser löpande drifts- och förvaltningskostnader samt investeringar. 2024 ökade kassan med 28 326 kr, från 374 555 kr till 402 881 kr:



Här lämnas även upplysningar om nyckeltal som kan underlätta förståelsen av verksamheten, ställning och resultat:

- * **årsavgiften per kvadratmeter** upplåten med bostadsrätt är 842 kr (842 kr för 2024).
- * **skuldsättning per kvadratmeter** vid ingången av 2025 är 3 378 kr.
- * **sparande (amorteringar) per kvadratmeter** var 54 kr under 2024.
- * **räntekänslighet** (hur mycket avgifterna behöver höjas om låneräntan höjs med 1 %-enhet).
89 % av föreningens lån är bundna. Från 2025-02-14 har ett av lånen (11 % av totalt lånat belopp) rörlig ränta.
Teoretisk räntekänslighet beräknat på *totalt* lånat belopp för 2024 var 4,1 och vid ingången av 2025 är den 4,0.
- * **energikostnad per kvadratmeter**
I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnader för uppvärmning, el och vatten. För 2024 var den 329 kr.

Med en låg räntekänslighet på 4,0 (där under 5 är bra och över 10 inte är bra) finns utrymme för upptag av ytterligare lån för finansiering av framtida ekonomiska åtaganden. Dessutom finns planer på att sälja vinds- och källarutrymmen, vilket då kan bidra till såväl engångsintäkter som löpande avgiftsintäkter.

Skulden per kvadratmeter yta (totalyta), belåningen, är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm. Vid ingången av 2025 är belåningen 3 378 kr/kvm, där det räknas som bra att ligga under 5 000 kr/kvm och mindre bra om den är över 10 000 kr/kvm.

Jämför vi föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna) så får vi ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Det motsvarar ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst. Detta kallar vi vår **skuldkvot** i förvaltningsberättelsen. Den räknas ut genom att ta långfristiga skulder i balansräkningen (Skulder till kreditinstitut) och dividera med omsättningen (Summa intäkter = medlemsavgifter) överst i resultaträkningen.

Skuldkvotvärdet brukar för de flesta föreningar bli mellan 1 och 15. För BF Parken nr 2 i Enskede UPA var den 4,1 för 2024 och beräknat på medlemsavgifterna vid ingången av 2025 var den 4,0. Tumregeln för skuldkvot: Under 5 är bra, över 10 är inte bra. Om den vore över 20 skulle det vara mycket illa.

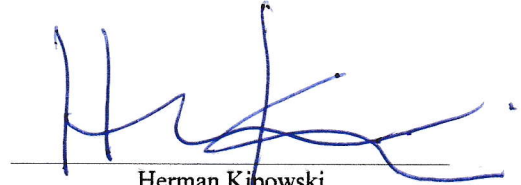
Hk
Ola
HP

UNDERSKRIFTER

Enskede den 3 april 2025.



Ola Johansson
Ordförande



Herman Kipowski
Kassör



Håkan Persson
Sekreterare

Revisionsberättelse

Förvaltningsåret 2024

BOSTADSFÖRENINGEN PARKEN NR 2 ENSKEDE UPA:

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Granskningen är utförd enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker

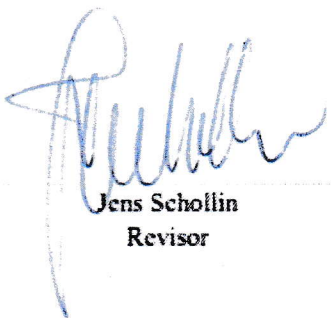
att balansräkningen fastställs.

att resultatet disponeras enligt förslaget i årsredovisningen

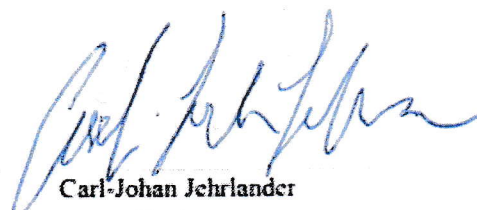
samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enskede den 31 mars 2025



Jens Schollin
Revisor



Carl-Johan Jehrlander
Revisor