

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Röda Eken

769638-8896

Räkenskapsåret

2025

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Röda Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Trollhättans kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2021-05-15 köpekontrakt om förvärv av fastigheten Eken 7 i Trollhättan kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 våningar med totalt 19 lägenheter och 1 lokal.

Lägenhetsfördelning

	1rok	2rok	3rok	4rok
Antal bostadsrätter	6	6	0	2
Antal hyresrätter	0	3	0	2

Den totala boytan är ca 1 018,7 kvm och den totala lokalytan är ca 240.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 12 818 000 kr varav markvärdet motsvarar 3 646 000 kr och byggnadsvärdet 9 172 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Caroline Lundin	Ordförande
Malin Svendsen	Ledamot
Oskar Berggren	Ledamot
Simon Lidman	Ledamot

Föreningen tecknas av styrelsen, föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Förtroendevald revisor under verksamhetsåret har varit Erik Ljung.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-10.

Avtal

Ekonomisk förvaltning sköts av Lidman Konsult AB, Dannebacken Service AB handhar städ, Curator AB handhar service av hiss och föreningen handhar fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt torktumlare.

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 14 bostadsrätter, 5 hyresrätter, 1 lokal och 19 parkeringsplatser. Föreningen hade vid årets slut 14 (14) bostadsrätter och 5 (5) hyresrätter, under räkenskapsåret har fyra överlåtelser skett. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2020/2021 (17 mån)
Nettoomsättning(tkr)	1 192	1 100	907	976	356
Resultat efter finansiella poster(tkr)	42	-128	116	84	-200
Soliditet(%)	42,6	42,3	41,9	31,2	16,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	842	744	727	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 149	12 305	12 450	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	22 034	22 317	22 581	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	279	174	220	-	-
Räntekänslighet (%)	26,2	30,0	31,1	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	200	177		
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	48,7	46,9	45,8	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 620 000	37 740	-37 570	-128 328	11 491 842
Ökning av medlemsinsatser					0
Disposition av föregående års resultat		37 740	-166 068	128 328	0
Årets resultat				41 680	41 680
Belopp vid årets utgång	11 620 000	75 480	-203 638	41 680	11 533 522

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Ansamlad förlust	-203 638
Årets resultat	41 680

Disponeras så att:

Reservering fond för yttre underhåll	37 740
I ny räkning överföres	-199 698

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Styrelsen bedömer att det negativa balanserade resultatet inte kommer att påverka föreningens framtida finansiella åtaganden.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 191 867	1 097 777
Övriga rörelseintäkter		8 927	1 960
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m. m.		1 200 794	1 099 737
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-400 529	-400 766
Övriga externa kostnader	4	-27 490	-30 023
Personalkostnader	5	-27 046	-26 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-350 831	-349 351
Summa rörelsekostnader		-805 896	-806 496
Rörelseresultat		394 898	293 241
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 232	-421 638
Summa finansiella poster		-353 218	-421 569
Resultat efter finansiella poster		41 680	-128 328
 Resultat före skatt		41 680	-128 328
 Årets resultat		41 680	-128 328

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 577 947	26 927 298
Inventarier, verktyg och installationer	7	28 113	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 606 060	26 927 298
Summa anläggningstillgångar		26 606 060	26 927 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100 968	62 233
Övriga fordringar		951	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 036	23 857
Summa kortfristiga fordringar		119 955	86 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		327 855	170 339
Summa kassa och bank		327 855	170 339
Summa omsättningstillgångar		447 810	256 449
SUMMA TILLGÅNGAR		27 053 870	27 183 747

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 620 000	11 620 000
Fond för yttre underhåll	75 480	37 740
Summa bundet eget kapital	11 695 480	11 657 740

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-203 638	-37 570
Årets resultat	41 680	-128 328
Summa fritt eget kapital	-161 958	-168 048
Summa eget kapital	11 533 522	11 491 842

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	3 730 000
Övriga skulder		3 952 500	3 952 500
Summa långfristiga skulder		3 952 500	7 682 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 338 875	7 805 375
Leverantörsskulder		8 680	3 561
Skatteskulder		35 200	35 200
Övriga skulder		7 682	3 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 411	161 847
Summa kortfristiga skulder		11 567 848	8 009 405

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 053 870 27 183 747

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	394 898	293 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	350 831	349 351
Erhållen ränta	14	69
Erlagd ränta	-353 232	-421 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	392 511	221 023

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-38 735	158 466
Förändring av kortfristiga fordringar	4 890	-10 206
Förändring av leverantörsskulder	5 119	-25 243
Förändring av kortfristiga skulder	19 824	-223 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 609	120 170

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 593	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 593	0

Finansieringsverksamheten

Ökning av insatser	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-196 500	-183 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 500	-183 375

Årets kassaflöde	157 516	-63 205
-------------------------	----------------	----------------

Ökning/minskning av likvida medel

Likvida medel vid årets början	170 339	233 544
Likvida medel vid årets slut	327 855	170 339

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är för övrigt oförändrade i jämförelse med föregående år.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden förutom mark som inte skrivs av. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Komponenter avskrivning/år	
Stomme	100
Tak	40
Fasad	50
Fönster	30
VVS	40
Elektroniska installationer	30
Ventilation	20
Hiss	20
Markanläggningar	10-20
Säkerhetsdörrar	40
Maskiner och inventarier	5

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Nyckeltalsdefinitioner

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Nettoomsättning(tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster(tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten av bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	584 686	516 326
Hyror bostäder	392 543	387 772
Hyror lokaler	162 167	158 988
Parkering	39 800	27 800
Förråd	4 150	0
Övriga primära rörelseintäkter	8 521	6 891
Summa nettoomsättning	1 191 867	1 097 777

Not 3 Driftkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftkostnader		
Uppvärmning	-184 928	-147 447
Vatten och avlopp	-50 061	-44 474
Städning och renhållning	-18 813	-19 421
Sophämtning	-22 046	-15 684
Reparation och underhåll	-21 323	-46 258
Fastighetsskatt och Fastighetsavgift	-34 603	-34 009
El	-20 750	-59 596
TV	-26 937	-30 339
Fastighetsförsäkring	-21 068	-3 538
Summa Driftkostnader	-400 529	-400 766

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Övriga förvaltningskostnader	-27 490	-30 023
Summa Övriga externa kostnader	-27 490	-30 023

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Personalkostnader		
Arvode styrelse	-20 580	-20 055
Sociala avgifter	-6 466	-6 301
Summa Personalkostnader	-27 046	-26 356

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 721 952	27 721 952
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 721 952	27 721 952
Ingående avskrivningar	-794 654	-445 303
Årets avskrivningar	-349 351	-349 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 144 005	-794 654
Utgående redovisat värde	26 577 947	26 927 298
Varav mark uppgår till 8 053 648 kr.		

Not 7 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	29 593	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 593	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 480	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 480	0
Utgående redovisat värde	28 113	0

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	Rörligt 3,379%	2026-02-28	1 422 000	24 000
Swedbank	Bundet 1,39%	2026-05-27	3 730 000	60 000
Swedbank	Rörligt 3,455%	2026-02-28	3 276 875	52 500
Swedbank	Rörligt 3,079%	2026-02-28	2 797 500	45 000
Swedbank	Rörligt 2,358%	2026-01-28	112 500	15 000
			11 338 875	196 500

Not 9 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 11 338 875 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31
Långfristiga skulder	
Övriga skulder till kreditinstitut	0
Kortfristiga skulder	
Övriga skulder till kreditinstitut	11 338 875
Summa	11 338 875

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 939 250	11 939 250
Summa	11 939 250	11 939 250

Trollhättan

Caroline Lundin
Ordförande

Oskar Berggren
Ledamot

Simon Lidman
Ledamot

Malin Svendsen
Ledamot

Min granskningsrapport har lämnats

Erik Ljung
Förtroendevald revisor