

# Bostadsrättsföreningen Eken 2

Org nr 769638-3731

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>6</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>8</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken 2, Org nr 769638-3731, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Styrelsen har fattat beslut om att höja avgifterna med 40% fr o m februari 2024.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör fr o m 2022-01-01 en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen

Mathias Larsson	Ordförande
Håkan Bråberg	Ledamot
Robert Jeffery	Ledamot
Hampus Karlsson	Ledamot
Christina Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokolförda styrelsemöten.

### Revisor

Rolf Forslund

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas dels av hela styrelsen och dels av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Ärenden om pantförskrivningar tecknas av Bokföringsbolaget Sverige AB genom fullmakt.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. Föreningen har inte hållit någon extra föreningsstämma under året.

### Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Eken 2 i Trollhättans kommun som förvärvades i maj 2021. Fastighetens adress omfattar Riddaregatan 9 A-B. Marken innehåser med äganderätt.

Fullvärdesförsäkring är tecknad via Länsförsäkringar.

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

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme från en undercentral.

Ventilation: Självdragsventilation förstärkt med PAX-fläckar i badrum.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1951 och renoverades 2019/2020.

Fastighetens värdeår är 1951.

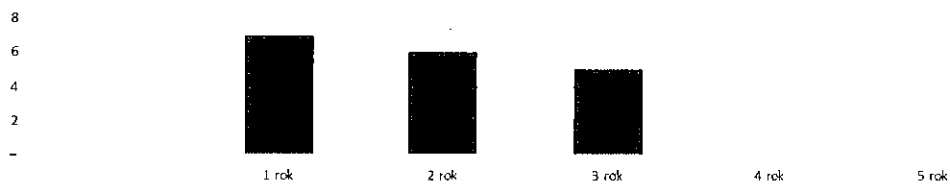
Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 098 m<sup>2</sup>. Den sammanlagda lägenhetsytan är 1 098 m<sup>2</sup>.

11

**Lägenheter**

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



På föreningens fastighet finns 6 parkeringsplatser och 3 garage.

**Gemensamhetsutrymmen**

Cykelförråd  
Styrelserum  
Toalett i trappuppgång

**Kommentar**

För samtliga medlemmar samt hyresgäster  
För styrelsemedlemmar  
För samtliga medlemmar samt hyresgäster

**Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2020 och sträcker sig fram till år 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining	2023	
Byte av trasiga pannor och lagning av tak	2023	
Byte av radventiler	2023	

**Ekonomisk förvaltning**

Bokföringsbolaget Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

**Övrig information**

Bredband och TV tillhandahålls av Tele 2 Sverige.

Styrelsen kommunicerar med sina medlemmar via facebookgrupp (messenger) samt informationsblad.

**Föreningens ekonomi**

Årsavgifterna höjdes med 10% år 2023. Under 2024 höjs årsavgifterna med 40% fr o m februari månad.

<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>607 761</b>
<b>INBETALNINGAR</b>	
Rörelseintäkter	971 852
Ökning kortfristiga skulder	11 451
	<b>983 303</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	815 288
Finansiella kostnader	569 799
Ökning av kortfristiga fordringar	26 312
Amortering av lån	108 363
	<b>1 519 762</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>71 303</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Inget

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 13 st  
 Överlåtelse under året: 0 st  
 Nyupplåtelse under året: 0 st  
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar, som betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16 st  
 Tillkommande medlemmar: 0 st  
 Avgående medlemmar: 0 st  
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16 st

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.

**Flerårsöversikt**

Belopp i tkr

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	Kommentar
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	605	669	
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 594	1 203	
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	15	
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	133	139	
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	50	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,66%	51,50%	
Skuldsättning/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	17 883	20 023	
Skuldsättning/m <sup>2</sup>	13 779	13 878	
Sparande/m <sup>2</sup>	36,36	226	
Räntekänslighet (%)	30	30	
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	-519	-347	
Nettoomsättning	972	988	
Resultat efter finansiella poster	-725	-63	
Soliditet	43%	44%	

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 098 m<sup>2</sup> bostäder, varav 846 m<sup>2</sup> är bostadsrättsyta.

Årets negativa resultat beror på höga kostnader med låneräntor och planerat underhåll samt avskrivningskostnader.

**Förändringar i eget kapital**

		Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat eget kapital	Årets resultat
Vid årets början	2023-01-01	12 760 000	67 870	-114 374	-63 286
Inbetalda insatser		-	-	-	-
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan			34 956	-34 956	-
Inspråktagande av yttre fond			-102 826	102 826	
Balanseras i ny räkning				-63 286	63 286
Årets resultat					-724 655
Vid årets slut	2023-12-31	12 760 000	-	-109 790	-724 655

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-74 834
Fond för yttre underhåll	-34 956
Årets resultat	-724 655
Summa	<u>-937 271</u>
Inspråktagande av yttre fond	102 826
Balanseras i ny räkning	Summa <u>-834 445</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

R

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 -2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	971 852	988 230
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>971 852</b>	<b>988 230</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	3	-727 674	-272 831
Övriga externa kostnader	4	-87 614	-86 188
Personalkostnader	5	-	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-311 420	-311 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 126 708</b>	<b>-670 439</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-154 855</b>	<b>317 791</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 799	-381 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-569 799</b>	<b>-381 078</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-724 655</b>	<b>-63 287</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-724 655</b>	<b>-63 287</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 671 126	27 982 546
Summa materiella anläggningstillgångar		27 671 126	27 982 546
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 671 126</b>	<b>27 982 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 927	2 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 585	18 761
Summa kortfristiga fordringar		47 512	21 200
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		71 303	607 761
Summa kassa och bank		71 303	607 761
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>118 815</b>	<b>628 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 789 941</b>	<b>28 611 507</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 760 000	12 760 000
Fond för yttre underhåll		–	67 870
Summa bundet eget kapital		12 760 000	12 827 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat eget kapital		-109 790	-114 374
Årets resultat		-724 655	-63 286
Summa fritt eget kapital		-834 445	-177 660
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 925 555</b>	<b>12 650 210</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	14 995 138	15 062 500
Övriga skulder		640 000	640 000
Summa långfristiga skulder		15 635 138	15 702 500
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	134 000	175 000
Leverantörsskulder		–	34 127
Skatteskulder		28 602	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 646	49 670
Summa kortfristiga skulder		229 248	258 797
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 789 941</b>	<b>28 611 507</b>

Q

**Noter**

Belopp i kr om inget annat anges

**Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Komponenter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Stomme	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Fönster och dörrar	50 år	50 år
Fasader	50 år	50 år
Stammar	50 år	50 år
Elektriska installationer	50 år	50 år
Övrigt	40 år	40 år

<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	511 791	508 926
Hyresintäkter, bostäder	401 762	405 370
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	59 064	63 614
Övriga fakturerade kostnader	-765	10 320
	<b>971 852</b>	<b>988 230</b>

<b>Not 3 DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Reparationer</b>		
Byte av trasiga pannor och lagning av tak	113 966	–
Relining	255 000	–
Byte av radventiler	73 104	–
Övriga reparationer	11 085	6 119
	<b>453 155</b>	<b>6 119</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Ei	14 614	16 443
Värme	145 681	153 110
Vatten	58 327	54 627
Sophämtning/renhållning	21 336	22 537
	<b>239 958</b>	<b>246 717</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	14 827	9 364
Kabel-TV	19 734	10 631
	<b>34 561</b>	<b>19 995</b>
	<b>727 674</b>	<b>272 831</b>

<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förbrukningsinventarier/material	351	31 344
Ekonomisk förvaltning	34 891	28 332
Revisionsarvoden	14 531	15 000

Fastighetsjour	2 626	2 575
Fastighetsskatt/avgift	28 602	–
Övriga externa kostnader	6 613	8 937
	<b>87 614</b>	<b>86 188</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	--------------------------	-------------------	-------------------

Föreningen har inte haft någon anställd personal och inga styrelsearvoden har utgått.	–	–
---------------------------------------------------------------------------------------	---	---

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	----------------------	-------------------	-------------------

Stomme	102 105	102 105
Tak	61 263	61 263
Fönster och dörrar	40 842	40 842
Fasader	30 632	30 632
Stammar	30 631	30 631
Elektriska installationer	20 421	20 421
Övriga byggnadskomponenter	25 526	25 526
	<b>311 420</b>	<b>311 420</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början	28 501 580	28 501 580	
Nyanskaffningar	–	–	
Vid årets slut	<b>28 501 580</b>	<b>28 501 580</b>	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början	-519 034	-207 614	
Rörelseförvärv	–	–	
Årets avskrivning	-311 420	-311 420	
Vid årets slut	<b>-830 454</b>	<b>-519 034</b>	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 671 126</b>	<b>27 982 546</b>	

<b>Not 8</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

	Räntebindningstid	Räntesats		
Danske Bank, 1259-01-57894	Rörligt	5,78%	66 638	4 038 500
Danske Bank, 1259-01-57924	2024-05-31	1,90%	3 900 000	3 940 000
Danske Bank, 1259-01-57940	2026-06-01	2,10%	3 900 000	3 940 000
Danske Bank, 1259-01-58157	Rörligt	5,80%	3 265 000	3 319 000
Danske Bank, 1302-01-43659	Rörligt	5,78%	3 997 500	–
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>15 129 138</b>	<b>15 237 500</b>

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	134 000
--------------------------------------------------------------------------	---------

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett till fem år från balansdagen	536 000
-----------------------------------------------------------------------------------	---------

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas senare än fem år från balansdagen	14 459 138
-------------------------------------------------------------------------------	------------

<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>15 129 138</b>
------------------------------------------	-------------------

<b>Not 9</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2023-12-31</b>
--------------	----------------------------------------------------	-------------------

<b>Ställda säkerheter</b>	
---------------------------	--

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	
------------------------------------------------	--

<i>som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	
----------------------------------------------------------	--

Fastighetsinteckning	15 500 000
----------------------	------------

<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 500 000</b>
---------------------------------	-------------------

<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga
------------------------------	------



## Styrelsens underskrifter

Trollhättan, 2024-04-19



Mathias Larsson  
Ordförande



Håkan Bråberg  
Ledamot



Robert Jeffery  
Ledamot



Hampus Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-20



Rolf Forslund  
Revisor

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eken 2, org.nr 769638-3731

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eken 2 för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Detta kräver att jag planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild, i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023, och av dess finansiella resultat, och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eken 2 för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 20/4 2024



Rolf Forslund

Av föreningen utsedd revisor