

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Eken 2
769638-3731

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Eken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 2020-02-04. Den ekonomiska planen registrerades 2020-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04,

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Mathias Larsson

Håkan Bråberg

Robert Jeffery

Hampus Karlsson

Styrelsesuppleanter

Christina Larsson

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2025

2025

2025

2025

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisor

Rolf Forslund

Vald t.o.m. årsstämman

2025

Fastighet

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

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

Fastighetens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme förstärkt med PAX-fläktar i badrum.

Fastigheten är byggd 1951 och renoverades 2019-2020.

Värdeår är 1951

Gemensamma utrymmen är cykelförråd och toalett i trappuppgång

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 - 2030.

Under 2023 genomfördes

- Relining

- Byte av trasiga pannor och lagning av tak

- Byte av radventiler

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
18	Lägenheter	1098

Bostadsrätter 13 st - yta 846 kvm
Hyresrätter 5 st - yta 252 kvm

Förvaltning

Bokföringsbolaget i Sverige AB biträder föreningen med ekonomisk förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med februari 2024 höjdes avgifterna för bostadsrätterna med 40% och hyresrätterna höjdes med 5,1%

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har upplåtit 1 hyreslägenhet som efter upplåtelsen är nu bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	16
Tillkommande/Avgående medlemmar	0
Antal medlemmar vid årets slut	16

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	986	704	602
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 227	14 362	14 301
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	18 465	18 640	18 561
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	-376	0
Räntekänslighet (%)	18,7	26,5	30,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	64	66	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,2	61,3	51,5

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 760 000	0	-109 790	-724 655	11 925 555
Disposition av föregående års resultat:			-724 655	724 655	0
Årets resultat				-189 256	-189 256
Belopp vid årets utgång	12 760 000	0	-834 445	-189 256	11 736 299

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-834 445
årets förlust	-189 256
	-1 023 701

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	35 655
i ny räkning överföres	-1 059 356
	-1 023 701

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnader som inte är likviditetpåverkande.
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 138 686 1 138 686	971 852 971 852
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-354 183	-754 050
Övriga kostnader		-56 408	-61 238
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-311 420	-311 420
		-722 011	-1 126 708
Rörelseresultat		416 675	-154 856
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		406	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 337	-569 799
		-605 931	-569 799
Resultat efter finansiella poster		-189 256	-724 655
Resultat före skatt		-189 256	-724 655
Årets resultat		-189 256	-724 655

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 359 706	27 671 126
		27 359 706	27 671 126
Summa anläggningstillgångar		27 359 706	27 671 126
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 122	4 927
Övriga fordringar		0	27 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 037	15 243
		8 159	47 512
<i>Kassa och bank</i>		183 838	71 303
Summa omsättningstillgångar		191 997	118 815
SUMMA TILLGÅNGAR		27 551 703	27 789 941

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 760 000	12 760 000
		12 760 000	12 760 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-834 445	-109 790
Årets resultat		-189 256	-724 655
		-1 023 701	-834 445
Summa eget kapital		11 736 299	11 925 555
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	14 981 500	15 129 138
Övriga skulder		640 000	640 000
Summa långfristiga skulder		15 621 500	15 769 138
Kortfristiga skulder	6		
Leverantörsskulder		17 968	0
Övriga skulder		29 340	28 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		146 596	66 646
Summa kortfristiga skulder		193 904	95 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 551 703	27 789 941

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		416 675	-154 856
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		311 420	311 420
Erhållen ränta		406	0
Erlagd ränta		-601 537	-569 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		126 964	-413 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 805	-2 488
Förändring av kortfristiga fordringar		36 548	-23 824
Förändring av leverantörsskulder		17 968	-34 127
Förändring av kortfristiga skulder		75 888	45 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		260 173	-428 096
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-147 638	-108 362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-147 638	-108 362
Årets kassaflöde		112 535	-536 458
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		71 303	607 761
Likvida medel vid årets slut		183 838	71 303

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	50 år
Fönster och dörrar	50 år
Fasader	50 år
Stammar	50 år
Elektriska installationer	50 år
Övrigt	40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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 fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror	241 737	318 151
Avgifter	833 820	595 402
Parkering och garage	59 064	59 064
Övrigt	4 065	-765
	1 138 686	971 852

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Taxebundna kostnader	266 716	239 958
Rep och underhåll	8 393	453 155
Övriga kostnader	79 074	60 937
	354 183	754 050

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 501 580	28 501 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 501 580	28 501 580
Ingående avskrivningar	-830 454	-519 034
Årets avskrivningar	-311 420	-311 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 141 874	-830 454
Utgående redovisat värde	27 359 706	27 671 126

Not 5 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Danske Bank						
1302-01-50639	4,94	2025-06-30	0	3 900 000		3 900 000
Danske Bank			3 900 000		3 900 000	0
Danske Bank						
1259-01-57940	2,10	2026-06-01	3 900 000		40 000	3 860 000
Danske Bank			66 637		66 637	0
Danske Bank						
1302-01-60154	3,58	2028-03-31	3 997 500		41 000	3 956 500
Danske Bank	3,25					
1302-01-54138	rörlig		3 265 000			3 265 000
Revers	3,0		640 000			640 000
			15 769 137	3 900 000	4 047 637	15 621 500

Revers avser lägenhet 5

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000
	15 500 000	15 500 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mathias Larsson
Ordförande

Håkan Bråberg

Robert Jeffery

Hampus Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rolf Forslund
Revisor

Deltagare

EXITPARTNER 556844-1306 Sverige

MATTIAS LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-07 19:27:31 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHIAS LARSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197003065534

Mattias Larsson
mlarsson.u@hotmail.com
19700306-5534

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.139.89

ROBERT JEFFEREY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-08 08:33:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERT JEFFERY
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199610029697

Robert Jefferey
robertjeffery96@hotmail.com
19961002-9697

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.253.151.208

HÅKAN BRÅBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-14 08:56:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Håkan Bråberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196905105513

Håkan Bråberg
hakan.braberg@gmail.com
19690510-5513

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.16.248.164

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-06 10:41:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HAMPUS KARLSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199304052138

Hampus Karlsson
hampus_gbk@hotmail.com
19930405-2138

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.143.147.7

Signerat med Svenskt BankID

2025-07-29 10:20:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF FORSLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195301136619

Rolf Forslund
rolf@riverhill.eu
19530113-6619

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.204.199.185