

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen

769636-0754

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dicksonplatsen, 769636-0754, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2018-03-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Trollhättans kommun.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2018-03-16.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 8 och adressen är Bangårdsgatan 7 och 9 samt Dicksongatan 2.

År 2020 färdigställdes byggnaden, med 39 st lägenheter, på fastigheten. Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 8 st 2 rok, 26 st 3 rok, 2 st 4 rok. Den sammanlagda bostadsarean (BOA) är 2643 kvm.

Varje lägenhet har tilldelats ett förråd. Det finns 27 st garageplatser för uthyrning till boende i fastigheten samt 4 st utvändiga parkeringsplatser. Antalet laddplatser för elbilar har under året utökats med 2 st och det finns totalt 6 st laddplatser i garaget vid räkenskapsårets utgång. Ytterligare 2 st laddplatser har tillkommit efter räkenskapsårets utgång. Elförbrukningen avseende laddplatser debiteras respektive användare.

Bostadsrättsföreningen tillämpar individuell mätning av el och vatten (IMD) i lägenheterna, och medlemmarna debiteras för sin faktiska förbrukning.

Föreningen och föreningens fastighet är försäkrade hos Bostadsrätterna med ett bostadsrättstillägg.

Föreningen och dess fastighet har under året förvaltats av Hammar Nordic AB, av dessa köper vi ekonomiska tjänster och kompletterande fastighetsskötsel.

Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet

Styrelsen

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Magnus Lindberg, styrelseordförande

Arne Samuelsson, styrelseledamot

Sebastian Raun, styrelseledamot

Heléne Kadbö Bernhardsson, styrelseledamot

Jan Tammper, styrelseledamot

Mika Tegelberg, styrelsesuppleant

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman.

Revisor

Föreningens revisor är Gunilla S Olofsson på ELGO Juridik och kontorstjänst.

Firmatecknare

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

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 3% under räkenskapsåret.

Budget för kommande verksamhetsår har fastställts och en höjning på 6% från 2025-10-01 är beslutad.

Fram till år 2034 är föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder. Garaget betraktas som lokal och är en skattepliktig yta vilken inte ingår i skattebefrielsen för bostäder.

Föreningen avsätter till yttre underhållsfond enligt den ekonomiska planen. Årets avsättning till yttre underhållsfond är 103 000 kr. Föreningens beräknade resultat är ett underskott med -771 655 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 181 648 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett överskott om 409 993 kr.

Belåning

Föreningens tre banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 484 400 kr. I syfte att begränsa riskerna har lånen olika bindningstider.

Underhåll**Underhållsfond**

Styrelsen har beslutat och genomfört en reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningen har under året färdigställt en långsiktig underhållsplan.

Underhåll och förbättringar på byggnaderna utförda under räkenskapsåret:

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 51 232 kr.

- Byte fjäderpaket i garageport
- Investering 3 nya elbilsaddare
- Reparation källarfönster

Planerat underhåll kommande räkenskapsår:

- Sophus ska byggas med anledning av att sopsorteringen måste utökas med fler fraktioner.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 61 medlemmar. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Överlåtelser

Under året har 5 lägenheter överlåtit och 1 lägenhet har upplåtits. Lägenhetsregister samt medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Trivsel

En gemensam städdag anordnas på våren när medlemmarna städar grönytor samt putsar fönster i trappuppgångar och entrédörrar. Föreningen bjuder på korv och bröd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En 5-års garantibesiktning av fastigheten har gjorts under våren 2025.

En underhållsplan har gjorts med hjälp av Planima.

Nytt bredbands- och tv avtal har tecknats med Sappa.

Underhållsavtal tecknat med RC hiss avseende föreningens hissar.

Flerårsöversikt

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31	Belopp i kr 2021/2022
Sparande, kr/kvm	122	174	169	
Skuldsättning, kr/kvm	10 520	10 631	10 742	
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 425	13 567	13 708	13 850
Räntekänslighet, %	14	14	17	
Energikostnad, kr/kvm	173	159	127	
Årsavgifter, kr/kvm boyta bostadsrätter	870	834	689	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	81	
Totala intäkter, kr/kvm	834	784	667	
Nettoomsättning	2 811 912	2 645 267	2 251 379	2 048 259
Resultat efter finansiella poster	-771 655	-595 414	-611 603	-801 586
Soliditet, %	73	71	71	71

Upplysning om förlust

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningarna som uppgår till 1 181 648 kr. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till 409 993 kr. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god ekonomi i föreningen. Årets negativa kassaflöde beror på konsultkostnad för 5-års besiktning, konsultkostnad för upprättande av underhållsplan samt att man har investerat i nya elbilsaddare. Fastigheten är 5 år gammal och inga större underhållsåtgärder är aktuella i närtid. Föreningen avsätter årligen pengar i budget till underhållsfonden för att finansiera framtida underhållsåtgärder. Eventuella räntehöjningar och ökade kommunala taxor kommer att finansieras genom avgiftshöjning.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån och reverser) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsats</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	101 392 740	317 136	-2 515 314	-595 414
Disposition enl årsstämmobeslut			-595 414	595 414
Reservering underhållsfond		103 000	-103 000	
Årets resultat				-771 655
Vid årets slut	101 392 740	420 136	-3 213 728	-771 655

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
Balanserat resultat	-3 110 728
Årets resultat	-771 655
Reservering till underhållsfond	-103 000
Totalt	-3 985 383
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-3 985 383
Summa	-3 985 383

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 811 912	2 645 267
Summa rörelseintäkter		2 811 912	2 645 267
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 249 906	-977 879
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 181 648	-1 180 955
Summa rörelsekostnader		-2 431 554	-2 158 834
Rörelseresultat		380 358	486 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 988	7 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 155 001	-1 089 643
Summa finansiella poster		-1 152 013	-1 081 847
Resultat efter finansiella poster		-771 655	-595 414
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-771 655	-595 414
Skatter			
Årets resultat		-771 655	-595 414

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	132 724 697	133 906 345
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 181	0
Summa materiella anläggningstillgångar		132 751 878	133 906 345
Summa anläggningstillgångar		132 751 878	133 906 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 058	0
Övriga fordringar	8	85 564	3 558 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 367	86 935
Summa kortfristiga fordringar		177 989	3 645 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		916 186	974 655
Summa kassa och bank		916 186	974 655
Summa omsättningstillgångar		1 094 175	4 619 909
SUMMA TILLGÅNGAR		133 846 053	138 526 254

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 392 740	101 392 740
Summa bundet eget kapital		101 392 740	101 392 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Yttre underhållsfond		420 136	317 136
Balanserat resultat		-3 213 728	-2 515 314
Årets resultat		-771 655	-595 414
Summa fritt eget kapital		-3 565 247	-2 793 592
Summa eget kapital		97 827 493	98 599 148
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10	23 360 880	11 875 000
Summa långfristiga skulder		23 360 880	11 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 123 520	23 982 920
Förskott från kunder		200 970	204 548
Leverantörsskulder		82 717	117 536
Skatteskulder		32 520	33 360
Övriga skulder	12	0	3 475 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 953	237 882
Summa kortfristiga skulder		12 657 680	28 052 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 846 053	138 526 254

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-771 655	-595 414
Avskrivningar	1 181 648	1 180 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	409 993	585 541
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-35 775	-89 756
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-59 166	159 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315 052	654 886
Investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-373 520	-373 520
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-373 520	-373 520
Årets kassaflöde	-58 468	281 366
Likvida medel vid årets början	974 654	693 289
Likvida medel vid årets slut	916 186	974 655

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Kassaflödesanalys upprättas enligt indirekt metod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Nettoomsättning

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i>		
Hysesintäkter garage	283 764	289 300
Intäkt el och vatten	164 520	150 892
Årsavgifter bostäder	2 300 280	2 205 072
Intäkter bredband	56 628	0
Övriga intäkter	6 720	3
Summa	2 811 912	2 645 267

Individuell mätning av el och vatten (IMD) tillämpas och faktureras medlemmarna.

I årsavgiften ingår värme, avsättning till föreningens framtida underhåll, ekonomisk- och teknisk förvaltning, räntor och amortering av lån samt kostnader för gemensamma anläggningar

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	197 820	184 048
Värme	196 422	196 711
Vatten och avlopp	188 750	157 260
Renhållningsavgift	50 996	44 747
Hiss	52 957	56 772
Internet	78 897	11 760
Ventilation service	31 559	16 628
Trappstädning	42 159	36 740
Fastighetsskötsel	29 011	27 627
Snöröjning	22 470	39 523
Reparation och underhåll	51 232	20 984
Övriga fastighetskostnader	17 095	7 774
Fastighetsskatt garage	15 840	13 130
Försäkring	52 777	49 054
Revisionsarvode	9 000	15 000
Administrativ förvaltning	54 692	53 360
Brunata mättjänst	21 652	20 803
Konsultkostnad garantiärende, underhållsplan	121 069	9 125
Övriga externa kostnader	15 508	16 833
Summa	1 249 906	977 879

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Byggnader och mark	1 181 648	1 180 955
Summa	1 181 648	1 180 955

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	138 630 166	138 560 990
-Nyanskaffningar	0	69 176
	138 630 166	138 630 166
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 723 821	-3 542 866
-Årets avskrivning enligt plan	-1 181 648	-1 180 955
	-5 905 469	-4 723 821
Redovisat värde vid årets slut	132 724 697	133 906 345
Varav mark	20 465 458	20 465 458

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	27 181	0
Vid årets slut	27 181	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	0	0
Vid årets slut	0	0
Redovisat värde vid årets slut	27 181	0

Not 8 Fordringar ej upplåtna lägenheter samt övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 558 319	3 497 580
-Tillkommande fordringar	8 359	0
-Reglerade fordringar	0	-21 720
-Upplåten lgh	-3 475 860	0
-Skattefordran moms	10 976	0
-Förändring saldo skattekonto	-16 230	82 459
Redovisat värde vid årets slut	85 564	3 558 319

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
Danske Bank	13 020 167 329	Bundet 2,79%	2028-06-30	11 734 400	123 520
Danske Bank	13 020 161 622	Bundet 2,75%	2027-02-01	11 875 000	125 000
Danske Bank	12 590 137 284	Bundet 4,48%	2026-06-30	11 875 000	125 000
				35 484 400	373 520

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen är noll kr eftersom samtliga lån ska omsättas tidigare.

Not 10 Skulder som redovisas i fler än en post

	2025-08-31	2024-08-31
Lån	35 484 400	35 857 920
Nästa års amortering	-248 520	-125 000
Lån med omförhandling 26-06-30 betraktas i bokslut som kortfristigt	-11 875 000	-23 857 920
Långfristig skuld vid årets slut	23 360 880	11 875 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	70 700 000	70 700 000

Not 12 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	3 475 860	3 475 860
Reglering reverser	-3 475 860	0
	0	3 475 860

Tidigare ej upplåten lägenhet har under året upplåtits och revers har reglerats. Kvarstående reversskuld är noll kr.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

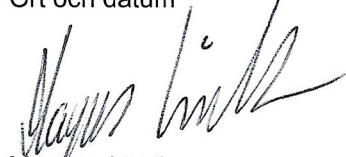
Med anledning av kommande höjningar avseende kommunala avgifter och räntor beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 6% från 25-10-01.

Ytterligare 2 laddplatser för elbilar har installerats i garaget och det finns nu totalt 8 st.

Underskrifter

Ort och datum

Trollhättan 21/1 - 26



Magnus Lindberg
Styrelseordförande



Arne Samuelsson
Styrelseledamot



Helène Kadbros Bernhardsson
Styrelseledamot

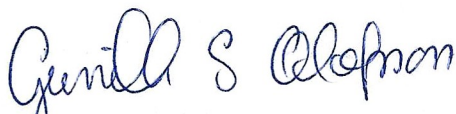


Sebastian Raun
Styrelseledamot



Jan Tammper
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/1 - 26



Gunilla S Olofsson
Föreningsvald revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma