

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2

769637-7626

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera förvaltning och underhåll av fastigheterna samt fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

- Vi har under året börjat processen om att anta nya stadgar för föreningen.
- Två årsbesiktningen har färdigställt i samtliga bostäder.
- Sedan det blev en Samfällighet ute i Bredsand har avgiften för driften för vår förening ökat med 60% vilket vi inte hade förutspått. Vi har också haft oförutsedda utgifter som vattenskada i två av våra bostadsrätter.
- Den tillfällig amorteringsfrihet har förlängts med banken för att fortsatt ge ekonomisk lättnad för hushållen i föreningen.
- Vid årsskiftet bytte vi förvaltare från Ecotal som vi haft sedan föreningen bildats till att nu gå över till SBC.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Bredsandsviken 2, 769637-7626, registrerad 2019-08-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark ianslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheterna Enköping Bredsand 1:372, 1:344, 1:348, 1:339 samt 1:322. Föreningen består av 17 stycken bostadsrätter belägna i 4 stycken parhus och 3 stycken radhus. Det finns totalt 34 P-platser samt 17 stycken utomhusförråd på tomtmarken. Bostadsrättsyta uppgår sammanlagt till 3128 m². Föreningen tog över fastigheterna i februari 2021. Medlemmarna har tillträtt bostadsrätterna under 2021. Antalet medlemmar är vid årets slut 32 medlemmar avseende 17 stycken bostadsrätter. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen består av:

Daphne Frithiofsen	– Ordförande
Said Erfanian-Daneshvar	– Ledamot
Richard Lindholm	– Ledamot
Bodil Pettersson	– Suppleant
Ania Hörnblad	– Valberedning

Revisor

Nikola Pljevaljic Ordinarie Extern

Ekonomisk förvaltare

Ecotal AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 011	1 918	1 186	665
Resultat efter finansiella poster	-329	-294	-369	-462
Soliditet %	63	63	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	642	613	378	213
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99,9	99,9	93,8	100
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	10 516	10 571	10 679	10 779
Räntekänslighet %	16,4	17,3	28,3	50,7
Sparande (kr) per kvadratmeter	91	101	78	49
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	33	33	44	6

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 915 000	7 630 000	187 680	-1 018 640	-293 596
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-293 596	293 596
Årets resultat					-329 404
Belopp vid årets utgång	50 915 000	7 630 000	187 680	-1 312 236	-329 404

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 312 236
Årets resultat	-329 404
<i>Summa</i>	<i>-1 641 640</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	-93 840
Balanseras i ny räkning	-1 547 800
<i>Summa</i>	<i>-1 641 640</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 010 852	1 918 117
Övriga rörelseintäkter		–	639
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 010 852	1 918 756
Rörelsekostnader	2		
Driftkostnader	2	-176 081	-191 774
Övriga externa kostnader	3	-113 266	-91 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-613 781	-613 781
Summa rörelsekostnader		-903 128	-897 136
Rörelseresultat		1 107 724	1 021 620
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		267	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 437 395	-1 315 216
Summa finansiella poster		-1 437 128	-1 315 216
Resultat efter finansiella poster		-329 404	-293 596
Resultat före skatt		-329 404	-293 596
Årets resultat		-329 404	-293 596

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	90 039 876	90 653 657
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		90 039 876	90 653 657
Summa anläggningstillgångar		90 039 876	90 653 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		92 370	32 730
Övriga fordringar		20 649	20 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 523	100 442
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		162 542	153 821
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		161 671	137 596
<i>Summa kassa och bank</i>		161 671	137 596
Summa omsättningstillgångar		324 213	291 417
SUMMA TILLGÅNGAR		90 364 089	90 945 074

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	50 915 000	50 915 000
Upplåtelseavgifter	7 630 000	7 630 000
Fond för yttre underhåll	187 680	187 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>58 732 680</i>	<i>58 732 680</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 312 236	-1 018 640
Årets resultat	-329 404	-293 596
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 641 640</i>	<i>-1 312 236</i>
Summa eget kapital	57 091 040	57 420 444
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 32 895 015	33 065 011
Leverantörsskulder	13 832	104 654
Övriga skulder	248 932	239 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 270	115 865
Summa kortfristiga skulder	33 273 049	33 524 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 364 089	90 945 074

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 107 724	1 021 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	613 781	613 781
Erhållen utdelning	267	-
Erlagd ränta	-1 437 395	-1 315 216
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>284 377</i>	<i>320 185</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-8 721	-82 934
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-81 585	46 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 071	283 302
Investeringsverksamheten		
Amortering av lån	-169 996	-339 996
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 996	-339 996
Årets kassaflöde	24 075	-56 694
Likvida medel vid årets början	137 596	194 290
Likvida medel vid årets slut	161 671	137 596

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader	0,83	120

Not 2	Driftkostnader	2024	2023
	Besiktningkostnader	11 544	–
	Underhåll vägar (återbet 2024)	-34 000	34 000
	Vatten- och avlopp	104 396	104 132
	Fastighetsförsäkringar	69 328	53 642
	Reparationer	2 313	–
	Vattenskada	22 500	–
	Summa	176 081	191 774

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ek förvaltning	55 392	–
	Revisionskostnader	18 750	–
	Agvift samfällighet	27 769	–
	Övrigt	11 355	–
	Summa	113 266	–

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	92 495 000	92 495 000
	Utgående anskaffningsvärden	92 495 000	92 495 000
	Ingående avskrivningar	-1 841 343	-1 227 562
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-613 781	-613 781
	Utgående avskrivningar	-2 455 124	-1 841 343
	Redovisat värde	90 039 876	90 653 657

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Förfallodag	2024-12-31	Amortering
Handelsbanken	4,35	2025-12-01	32 895 015	169 996

Del av skuld som kommer amorteras under 2025 är ca 170 000 kr

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

UNDERSKRIFTER

Enköping, enligt datum som framgår av signaturblad

Daphne Frithiofsen

Said Erfanian-Daneshvar

Richard Lindholm

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

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sven-Olof Richard Lindholm

Styrelseledamot

Serienummer: f33fcca93d3ec3[...]c9ac74550e643

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-05-17 11:51:06 UTC



DAPHNE BORG FRITHIOFSEN

Styrelseledamot

Serienummer: 493ac965f404a3[...]014b2a89c363c

IP: 90.231.xxx.xxx

2025-05-18 10:40:46 UTC



Said Erfanian-Daneshvar

Styrelseledamot

Serienummer: d872cf192152ed[...]907d011f9bb79

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-05-18 10:53:03 UTC



Nikola Pljevaljic

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 5161c326d2489e[...]b6b7528dd89d7

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-05-18 11:46:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZDPUI-EVBT3-LCQEE-V89GI-JTY3G-9PJGO

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.