

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Eken 8
769635-3734

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 Eken 8, 769635-3734, med säte i Västra Götalands län, Trollhättans kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen bildades 2017-09-27 i syfte att ombilda fastigheten Eken 8 till en bostadsrättsföreningsägd fastighet. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen, samt att hyra ut den lokal som föreningen äger till marknadsmässig hyra.

Föreningen har antagit stadgar registrerade hos Bolagsverket 2017-09-27.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är byggd 1946 och belägen på Drottninggatan 61. Eken 8 består av ett bostadshus med sammanlagt 21 lägenheter, 3 garage samt 14 parkeringsplatser. Fastigheten har även en källarlokal för uthyrning. Vid ombildningen av fastigheten valde 15 av de boende att köpa sina lägenheter, och 6 valde att kvarstå som hyresgäster i fastigheten. Ytterligare 3 lägenheter har därefter upplåtits till bostadsrätter och på bokslutsdatum kvarstår 3 ej upplåtna lägenheter.

Den totala bostadsytan är 1 185 kvm varav 130 kvm är hyresrätter. Ytan för lokalen uppgår till 41 kvm. Föreningens 21 bostäder fördelar sig enligt följande:

- 1 rum och kök, 6 st
- 2 rum och kök, 10 st
- 3 rum och kök, 4 st
- 4 rum och kök, 1 st

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad hos Bostadsrätterna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelse vid verksamhetsårets slut

Matteus Mattsson, ordförande
Elin Johansson, ledamot
Ann-Sofie Magnusson, ledamot
Martin Persson, ledamot
Nellie Fransson, ledamot

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda styrelsemöten utöver föreningsstämman.

Revisor

Föreningens revisor är Mona Granath på Nohab Revision AB.

Firmatecknare

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

Ekonomi

Den genomsnittliga årsavgiften för bostadsrätterna är 1077 kr per kvm beräknat på helår.

Föreningens hyresintäkter fördelar sig för perioden enligt nedan:

Lägenheter	165 647 kr
Garage och p-platser	64 536 kr
Kabel tv	25 150 kr

Det beräknade resultatet är ett underskott om - 496 442 kr. I resultatet ingår komponentavskrivningar med -804 551 kr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet ett överskott på 308 109 kr före avsättning till underhållsfond.

Belåning

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 646 075 kr. Kvarstående reversskuld till säljare från föreningens bildande uppgår till 1 200 000 kr.

Avtal

Bostadsrättsföreningen Eken 8 har avtal med följande leverantörer:

- Hammar Nordic AB, administrativ och ekonomisk förvaltning samt kompletterande fastighetsskötsel
- Vattenfall AB, fastighetsel
- RC Hisservice AB, serviceavtal hiss
- Kiwa Inspecta AB, årlig besiktning hiss
- Tele 2 Sverige AB, tv och bredband
- Spikbussen AB, underavtal tecknat genom Hammar Nordic AB avseende akut extra förvaltning under obekväma arbetstider
- Bostadsrätterna, ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar för styrelsen

Underhåll och förbättringar på byggnaderna utförda under räkenskapsåret

Årets kostnad för yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 11 866 kr.

- Mindre reparationer

Planerat underhåll de kommande 5 åren

- Ytskikt tvättstuga
- Ytskikt trapphus

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen har vid bokslutsdatum 19 st medlemmar i 18 st bostadsrättslägenheter. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Överlåtelser

Under året har ingen upplåtelse eller överlåtelse av lägenhet ägt rum. Lägenhetsförteckning och medlemsförteckning administreras av Hammar Nordic AB.

Information

Årsavgiften höjdes med 2% från 24-10-01.

Trivsel

Städdagar brukar anordnas då medlemmarna hjälps åt att städa och röja på gård och gemensamhetsytor.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2025-08-31	2024-08-31	2023-08-31	2022-08-31
Sparande, kr/kvm	251	-28	1	
Skuldsättning, kr/kvm	12 109	12 275	12 332	
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 072	14 264	16 344	
Räntekänslighet, %	13	14	20	
Energikostnad, kr/kvm	249	243	217	
Årsavgifter, kr/kvm boyta bostadsrätter	1 077	966	800	
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	70	44	
Totala intäkter, kr/kvm	1 135	1 183	1 358	
Nettoomsättning	1 391 729	1 332 109	1 110 201	1 071 668
Resultat efter finansiella poster	-496 442	-839 073	-803 619	-505 981
Soliditet %	42,3	43	43,6	45,3

Föreningens negativa resultat beror på avskrivningarna som uppgår till 804 551 kr. Resultatet exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till 308 109 kr. Årets kassaflöde är positivt och ökar kassan med 100 248 kr. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktigt god ekonomi i föreningen.

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.

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Belopp vid årets ingång</i>	15 920 000	253 317	-3 778 138	-839 073
<i>Upplåten lgh</i>				
<i>Disposition enligt årsstämmobeslut</i>			-839 073	839 073
<i>Reservering underhållsfond</i>		163 125	-163 125	
<i>Årets resultat</i>				-496 442
Belopp vid årets utgång	15 920 000	416 442	-4 780 336	-496 442

Förslag till disposition av företagets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:</i>	
balanserat resultat	-4 617 211
Årets resultat	-496 442
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-163 125
Totalt	-5 276 778
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:</i>	
Balanserat resultat efter disposition	-5 276 778
Summa	-5 276 778

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	3	1 392 449	1 332 469
Övriga rörelseintäkter	4	-	117 682
		<u>1 392 449</u>	<u>1 450 151</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	5	-550 819	-859 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-804 551</u>	<u>-804 553</u>
Rörelseresultat		<u>37 079</u>	<u>-213 672</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-533 564</u>	<u>-625 603</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-496 442</u>	<u>-839 073</u>
Resultat före skatt		<u>-496 442</u>	<u>-839 073</u>
Årets resultat		<u>-496 442</u>	<u>-839 073</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 453 309	26 257 860
		<u>25 453 309</u>	<u>26 257 860</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 453 309</u>	<u>26 257 860</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17 001
Övriga fordringar		4 990	6 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 110	13 364
		<u>19 100</u>	<u>36 817</u>
Kassa och bank		661 380	561 133
Summa omsättningstillgångar		<u>680 480</u>	<u>597 950</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 133 789</u>	<u>26 855 810</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 920 000	15 920 000
Fond för yttre underhåll		416 442	253 317
		<u>16 336 442</u>	<u>16 173 317</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 780 336	-3 778 138
Årets resultat		-496 442	-839 073
		<u>-5 276 778</u>	<u>-4 617 211</u>
Summa eget kapital		<u>11 059 664</u>	<u>11 556 106</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
Övriga långfristiga skulder	9	9 369 075	5 309 075
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
		10 569 075	6 509 075
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 277 000	8 540 000
Förskott från kunder		89 689	90 116
Leverantörsskulder		21 482	25 743
Skatteskulder		2 495	3 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 384	131 698
		<u>4 505 050</u>	<u>8 790 629</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 133 789</u>	<u>26 855 810</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-496 442	-839 073
Avskrivningar		804 551	804 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		308 109	-34 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		17 717	165 192
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-22 578	-177 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		303 248	-46 824
Investeringsverksamheten		-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	400 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-203 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-203 000	-70 000
Årets kassaflöde		100 248	283 176
Likvida medel vid årets början		561 132	277 956
Likvida medel vid årets slut		661 380	561 132

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning benämnt K3.

Belopp i kr om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller längre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 20 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Stomme och grund, 50 år
Stomkomplettering, 25 år
Värme och sanitet, 25 år
El, 20 år
Fasad, 15 år
Yttertak och fönster, 40 år
Ventilation, 25 år
Inre ytskikt, 50 år
Restpost, 25 år
Trapphusbelysning, 20 år
Elcentral, 30 år

Fond för yttre underhåll

Reservering av framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. I avvaktan på verklig underhållsplan har avsättning till yttre fond gjorts enligt den ekonomiska planen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

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

Not 3 Nettoomsättning

Intäkter per väsentligt intäktsslag

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Hysesintäkter bostäder	165 647	217 478
Hysesintäkter garage och p-platser	64 536	66 498
Årsavgifter bostäder	1 136 956	1 019 574
Övrigt	25 310	28 918
Summa	1 392 449	1 332 468

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Försäkringsersättning	-	113 125
Övrigt	-	4 557
Summa	-	117 682

Not 5 Driftskostnader

Kostnader per väsentligt kostnadsslag

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	30028	25534
Värme	193384	197513
Hiss	2414	5390
Kabel tv	24127	23756
Larm/Alarm	399	391
Vatten och avlopp	81894	75125
Renhållningsavgift	30540	29874
Snöröjning	23314	34101
Försäkringsärende	0	113125
Reparation och underhåll	11866	185010
Försäkring	20419	19070
Fastighetsskatt/avgift	38564	36640
Revision	21500	22625
Ekonomisk/administrativ förvaltning	37148	36244
Övriga externa kostnader	35223	54872
	550 820	859 270

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Räntekostnader, övriga	533 564	625 603
Summa	533 564	625 603

Not 7 Byggnader och mark

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 613 077	31 613 077
Vid årets slut	31 613 077	31 613 077
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 355 217	-4 550 664
-Årets avskrivning	-804 551	-804 553
Vid årets slut	-6 159 768	-5 355 217
Redovisat värde vid årets slut	25 453 309	26 257 860
Varav mark	7 555 048	7 555 048

Taxeringsvärde byggnad: 11 904 000 kr
Taxeringsvärde mark: 3 928 000 kr

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Konv.datum	Skuld	Varav nästa års amortering
SBAB	32 821 200	Bundet 4,36%	2026-11-17	5 309 075	140 000
SBAB	32 821 197	Rörligt 3,05%	2025-11-12	4 137 000	63 000
SBAB	32 821 170	Bundet 3,01%	2027-09-14	4 200 000	-
				13 646 075	203 000

Ingen del av skulderna förfaller senare än fem år från balansdagen -

Not 9 Skulder som redovisas i fler än en post

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Lån	13 646 075	13 849 075
Nästa års amortering	-140 000	-140 000
Lån med omförhandling kommande räkenskapsår betraktas i bokslut som kortfristigt	-4 137 000	-8 400 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 369 075	5 309 075

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
<hr/>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 155 000	15 155 000
Summa ställda säkerheter	15 155 000	15 155 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En höjning av årsavgiften med 2% är beslutad från 2025-10-01.

Tre ej upplåtna lägenheter kommer på sikt att avyttras och därmed förväntas det finansiella läget att förbättras.

Underskrifter

Trollhättan den 2026-02-05



Matteus Mattsson
Styrelseordförande



Elin Johansson
Ledamot



Ann-Sofie Magneson
Ledamot

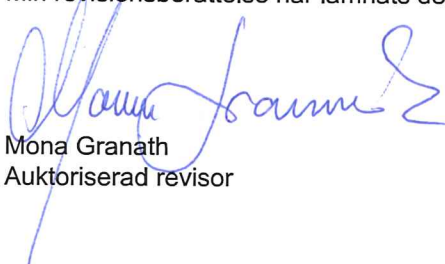


Martin Persson
Ledamot



Nellie Fransson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-02-09



Mona Granath
Auktoriserad revisor