

ÅRSREDOVISNING

1/1 – 31/12 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKLANDAGATAN 23-25



Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25 är en privat bostadsrättsförening som bildades 1935. Föreningen har 42 lägenheter med en sammanlagd yta på 1976 m². Dessutom uthyres 5 lokaler på totalt 190 m². Fastigheten uppfördes 1934 och är bedömd att vara av riksintresse som exempel på tidig funktionalism.

Innehåll:

- Styrelseberättelse
- Resultat- och balansräkning
- Förklaringar
- Revisionsberättelser

Fastighetsbeteckning: Johanneberg 15:18
Adress: Eklandagatan 23
Postadress: 412 82 Göteborg

Organisationsnummer: 757200-4716
Bankgiro: 576-1218

Årsredovisning för

BRF. Eklandagatan 23-25

757200-4716

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF. Eklandagatan 23-25, 757200-4716, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. föreningens 89:e verksamhetsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	2 181 362	2 016 263	1 834 916	1 729 618	1 613 079
Resultat efter finansiella	-229 621	-196 448	-245 232	-94 566	-194 784
Energikostnad per kvm	180	182	183	184	147
Balansomslutning	65 047 487	65 309 553	65 814 660	66 098 503	7 643 799
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	887	840	782	778	733
Skuldsättning per kvm	2 755	2 785	2 816	2 846	2 877
Soliditet %	90,3	90,3	90,2	90,1	14,1
Sparande per kvm	185	139	202	229	275
Räntekänslighet	2,8	3,2	3,5	3,6	3,9

År 2022-2024 års siffror är räknade enligt regelverket K3 övriga nyckeltal är tagna från tidigare årsredovisningar enligt regelverket K2 alternativt nyuträknade.

Förväntad framtida utveckling

Fastigheten underhålls löpande och har en underhållsplan som styrelsen arbetar efter. Under de kommande 5 åren finns planer att göra större reparationer av dränering jämte fasad och balkonger. Dessa åtgärder är planerade till år 2030 och 2031.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bostadsrättsföreningen har en god ekonomi och en låg belåning. Dock är omvärlden sådan att ekonomin är svår att fastställa med osäkerheter kring uppvärmningskostnader och övriga driftskostnader.

Huset är också gammalt och styrelsen försöker löpande se över fastighetens skick men här finns en osäkerhet i när i tiden underhåll behöver ske.

Allmänt om verksamheten

BRF Eklandagatan 23-25 är en äkta bostadsrättsförening och har sen år 2022 valt att redovisa enligt K3 regelverk. I övrigt hänvisas till not 1.

Ekonomin är fortsatt stark, och föreningen håller budget.

Yttre reparationsfond byggs vidare enligt stadgarna.

Totalt antal kvm 2164 varav lägenheter 1976 kvm.

Under året har styrelsen haft 10 protokollförda möten.

Föreningen har haft vår och höststädning i fastigheten och på tomten.

Föreningen består av 42 lägenheter och 5 lokaler. Under året har 8 lägenheter bytt ägare.

Ekonomiska förvaltningen sköts av Marika Wennermark. Fastighetsskötseln och trappstädningen har under året sköts av extern entreprenad.

Styrelsen består av följande personer:

Ordförande Maria Ek	Sekreterare Louise Plato
Kassör Lars Bengtsson/ Per Alexandersson	Ledamot Pia Bäregård
Ledamot Jesus Hinar	Ledamot Moeid Bahrami
	Suppleanter Alba Grönberg

Eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Inbetalda insatser jämfte grundfond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Bunden fond yttre underhåll</i>
Ingående balans		58 189 026	945 042
Inbetalda insatser	53 230		
grundfond	202 600		
Ingående balans	255 830	58 189 026	945 042
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Minskning av uppskrivningsfond		-218 136	
Summa		-218 136	
Fondavsättning			195 255
Vid årets utgång	255 830	57 970 890	1 140 297
Ansamlad förlust			<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Ingående balans			-429 833
Ingående balans			-429 833
Årets resultat			-229 621
Fondavsättning			-195 255
Uppskrivningsfond			218 136
Summa			-206 740
Vid årets utgång			-636 573

Förslag till disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -636 573, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Anspråktagande av yttre underhållsfond	-
Avsätts till yttre underhållsfond	-195 255
Balanseras i ny räkning	-441 318
Summa	-636 573

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	3	2 181 362	2 016 263
		2 181 362	2 016 263
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 387 000	-1 458 890
Personalkostnader	5	-116 985	-116 216
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-630 879	-637 605
Rörelseresultat		46 498	-196 448
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 015	5 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-283 134	-210 595
Resultat efter finansiella poster		-229 621	-401 995
		-229 621	-401 995
Årets resultat		-229 621	-401 995





Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	64 057 037	64 631 183
Inventarier, verktyg och installationer	8	110 051	166 784
		<u>64 167 088</u>	<u>64 797 967</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		400	400
		<u>400</u>	<u>400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 167 488</u>	<u>64 798 367</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 642	-
Övriga fordringar		4 118	5 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 067	29 611
		<u>22 827</u>	<u>35 503</u>
Kassa och bank		857 172	475 683
Summa omsättningstillgångar		<u>879 999</u>	<u>511 186</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 047 487</u>	<u>65 309 553</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 140 298	945 043
Inbetalda insatser		255 830	255 830
Uppskrivningsfond		57 970 890	58 189 026
		<u>59 367 018</u>	<u>59 389 899</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-406 952	-27 838
Årets resultat		-229 621	-401 995
		<u>-636 573</u>	<u>-429 833</u>
Summa eget kapital		<u>58 730 445</u>	<u>58 960 066</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 896 000	5 962 000
		<u>5 896 000</u>	<u>5 962 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	66 000	66 000
Leverantörsskulder		3 631	-
Skatteskulder		7 602	7 021
Övriga kortfristiga skulder		59 881	63 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 928	250 491
		<u>421 042</u>	<u>387 487</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 047 487</u>	<u>65 309 553</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2022</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-229 621	-401 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		630 879	637 605
		<u>401 258</u>	<u>235 610</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		401 258	235 610
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 676	-970
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		33 555	-37 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten		447 489	197 528
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-224 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-224 833
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-66 000	-66 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-66 000	-66 000
Årets kassaflöde		381 489	-93 305
Likvida medel vid årets början		475 683	568 988
Likvida medel vid årets slut		857 172	475 683

Noter till kassaflödesanalysen

Not Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Erhållen ränta	7 015	5 048
Erlagd ränta	-283 134	-210 595

Not Likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	-	23 056
Banktillgodohavande	857 172	452 627
	<u>857 172</u>	<u>475 683</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Avskrivningar ingår inte i kassaflödesanalysen med 630 879 kr.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Företaget följer Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har utifrån tidigare reparationer fördelat uppskrivet anskaffningsvärde på Grundstomme, Tak och fasad, Fönster och dörrar, Stämningar samt EI och elektronik.

Uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om för tidigare år då övergång till K3 skedde 2022.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgång betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som



obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stammar 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation 45 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak 30 år
- Fönster och dörrar 60 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 5 år

Borttagande från balansräkningen

En materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering eller avyttring eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Detta redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm redovisas i takt med intjänandet. Föreningen har inga pensionåtagande utöver sociala avgifter. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Skatt

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening och betalar därför enbart fastighetsavgift för lägenheterna och fastighetsskatt för lokalerna.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Föreningen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Det finns inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.



Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter	1 752 996	1 660 741
Hysesintäkter lokaler	283 999	234 120
Internet	87 780	87 780
Övrigt	56 587	33 622
Summa	2 181 362	2 016 263

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Account i Mölndal AB</i>		
Revisionsuppdrag	12 500	21 000

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda och personalkostnader**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	89 017	88 280
Sociala kostnader (Inga pensionskostnader)	27 968	27 936

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-283 134	-210 595
Summa	-283 134	-210 595

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	70 718 129	70 550 560
-Nyanskaffningar		167 569
Vid årets slut	70 718 129	70 718 129
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 086 946	-5 513 748
-Årets avskrivning	-574 146	-573 198
Vid årets slut	-6 661 092	-6 086 946

Redovisat värde vid årets slut	64 057 037	64 631 183
Varav mark	41 874 000	41 874 000
Taxeringsvärde byggnad	24 211 000	24 211 000
Taxeringsvärde mark	40 874 000	40 874 000
Summa taxeringsvärde	65 085 000	65 085 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	477 805	420 541
-Nyanskaffningar		57 264
	<u>477 805</u>	<u>477 805</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-311 021	-246 614
-Årets avskrivningar	-56 733	-64 407
	<u>-367 754</u>	<u>-311 021</u>
Redovisat värde vid årets slut	110 051	166 784

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 3,64% till 250228	780 000	780 000
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 3,64% till 250319	3 162 000	3 182 000
Övriga skulder till kreditinstitut Ränta 3,64% till 250319	2 000 000	2 000 000
Angiven ränta från 241228		
Summa	<u>5 896 000</u>	<u>5 962 000</u>
Varav skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 566 000	5 632 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>9 076 750</u>	<u>9 076 750</u>
	9 076 750	9 076 750

Not 10 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:., fastighetsskuld	66 000	66 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelseresultat / Nettoomsättning inkl hyror

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Energikostnad per kvadratmeter

Faktisk uppvärmning och elkostnad genom fastighetens kvm

Årsavgifter per kvm

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning

Skuld per totala kvm

Soliditet:

(Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Sparande

Årets resultat + avskrivningar per totala kvm

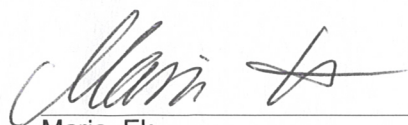
Räntekänslighet

Skuld genom årsavgifter



Underskrifter

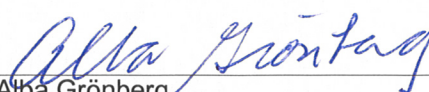
Göteborg 2025-03-04



Maria Ek
Styrelseordförande

4/3-25

Datum



Alba Grönberg
Styrelseledamot

4/3-25

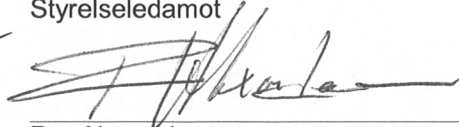
Datum



Pia Bäregård
Styrelseledamot

4/3-25

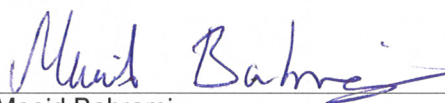
Datum



Per Alexandersson
Styrelseledamot

5/3 2025

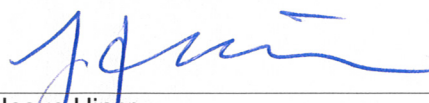
Datum



Moeid Bahrami
Styrelseledamot

4/3-25

Datum



Jesus Hinar
Styrelseledamot

4/3-25

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

1/4-2025



Leif Hellsrand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eklandagatan 23-25

Org nr 757200-4716

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2024 i föreningen. Det är styrelsens som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

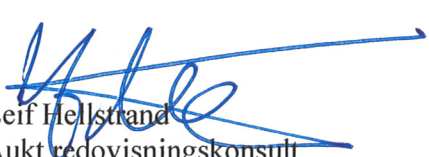
Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölndal 2025- 04-01


Leif Hellstrand
Aukt redovisningskonsult