

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Eken i Göteborg

769638-8961

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

## Så läser du en årsredovisning

### Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen inleds med en förvaltningsberättelse som bland annat innehåller en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också en snabb sammanfattning gällande föreningens ekonomi via flera nyckeltal tillsammans med övrig värdeskapande information om det gångna räkenskapsåret. Till sist finns ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, det är sedan upp till föreningsstämman att besluta om.

### Resultaträkning

Nästa del av årsredovisningen är en resultaträkning som visar om föreningen har gått med vinst eller förlust under det gångna räkenskapsåret. Här hittar du var föreningens intäkter kommer från samt vad det är som kostat pengar under året. En stor kostnadspost i resultaträkningen är avskrivningar, vilka innebär att man fördelar större kostnader under en lägre tidsperiod. Avskrivningar är endast en bokföringsmässig post och innebär inte att pengar lämnar föreningens kassa. Många nybildade föreningar gör stora negativa resultat i resultaträkningen, detta beror vanligtvis på att avskrivningarna från fastighetsköpet är höga men det innebär inte automatiskt att föreningen har en dålig ekonomi.

### Balansräkning

Efter resultaträkningen kommer balansräkningen, denna visar föreningens ekonomiska ställning vid en viss bestämd tidpunkt. I årsredovisningen visas alltid den sista dagen för räkenskapsåret. Balansräkningen har två delar, den ena bestående av tillgångar och den andra bestående av skulder och eget kapital. Dessa delar är alltid lika stora, de är alltså i balans.

### Kassaflödesanalys

Efter de olika räkningarna presenteras en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret, och på sista raden visas förändringen i likvida medel under perioden.

### Noter

Ibland behöver de olika posterna i resultat- och balansräkningarna förklaras mer utförligt och detta hittar man i årsredovisningens noter. De rader i resultat- och balansräkningarna som har en siffra bredvid sig har en not för posten. Här finns exempelvis mer information om föreningens banklån, exempelvis hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags för villkorsändring.

### Styrelsens underskrifter

På den sista sidan finns styrelsens underskrifter, dessa intygar att årsredovisningen är upprättad och färdigställd. Det är sedan upp till föreningens medlemmar att besluta om årsredovisningen samt fastställa de beslut som föreslagits av styrelsen via årsredovisningen på kommande föreningsstämma.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Grundfakta om föreningen**

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2021-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-29 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg. Föreningens adresser är Sjupundsgatan 41 och 43 i Göteborg.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet har beteckningen Järnbrott 117:14 i Göteborg kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2022, inflyttning skedde i mars 2022. Byggnadernas totalyta är 3 446 m<sup>2</sup>, varav 3 446 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 56 bostadsrätter.

#### **Styrelsens sammansättning**

Nuvarande styrelsen består av:

Max Martyn	Ordförande
Stefan Hansson	Ordinarie ledamot
Adelina Alija	Ordinarie ledamot
Lina Johansson	Ordinarie ledamot
Roger Ödebrink	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### **Revisorer**

Helena Fälton Björkman, Advice Revision Ordinarie revisor

#### **Valberedning**

Valberedningen har under året bestått av Carina Göransson (sammankallande) och Stina Björqvist.

#### **Föreningsstämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 12.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB. Den tekniska förvaltningen har under året bytts från Stena fastighetsservice AB till A.R.C Fastighetspartner AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhållsåtgärder

<i>Utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
2-års besiktning	2024	

### Planerade underhållsåtgärder

<i>Planerat underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
OVK	2026	46 000kr
5-års besiktning	2027	29 000kr

### Årsavgifter

Under 2025 har årsavgiften höjts med 5% för avgiften och 3%+3% på parkeringsplatser. För 2026 planeras en höjning på 3% för både årsavgiften och parkeringsplatser. Höjningen beräknas träda i kraft den 1 januari 2026.

### Medlemsinformation

Antal bostadsrätter: 56  
Överlåtelse under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 234	3 202	2 784	2 075
Resultat efter finansiella poster	-1 018	-911	-1 197	-538
Soliditet (%)	79,0	79,1	78,9	78,9
Likviditet (%)	8	4	78	6
Balansomslutning (tkr)	201 050	202 028	203 775	205 297
Eget kapital (tkr)	158 834	159 851	160 762	161 959
Total låneskuld (tkr)	41 734	41 774	42 248	42 722
Underhållsfond (tkr)	414	276	138	0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	809	774	716	716
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	12 111	12 122	12 260	12 397
Sparande per kvm (kr/kvm)	146	177	97	175
Räntekänslighet (%)	15,0	15,7	17,1	17,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	131	135	141	68
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	83,1	88,7	86,5

Ytuppgifter enl ekonomisk plan, 3446 kvm bosätder

### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett bokföringsmässigt underskott. Föreningen har vidtagit åtgärder för att säkerställa en långsiktigt god likviditet genom att höja avgifterna med 3% för 2026.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 515 000	275 680	-2 028 536	-910 679	<b>159 851 465</b>
Ökning av insatskapital		138 000			<b>138 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 048 679	910 679	<b>-138 000</b>
Årets resultat				-1 017 793	<b>-1 017 793</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 515 000</b>	<b>413 680</b>	<b>-3 077 215</b>	<b>-1 017 793</b>	<b>158 833 672</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 077 215
årets förlust	-1 017 793
	<b>-4 095 008</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	138 000 -4 233 008 <b>-4 095 008</b>
--	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 234 167	3 201 789
Övriga rörelseintäkter		1 451	6 499
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 235 618</b>	<b>3 208 288</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-603 612	-654 630
Övriga externa kostnader	4	-858 359	-869 592
Personalkostnader	5	-65 000	-26 284
Avskrivningar		-1 520 437	-1 520 437
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 047 408</b>	<b>-3 070 943</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>188 210</b>	<b>137 345</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 206 010	-1 048 024
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 206 003</b>	<b>-1 048 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 017 793</b>	<b>-910 679</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 017 793</b>	<b>-910 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 017 793</b>	<b>-910 679</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	6	199 890 361	201 410 798
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 890 361</b>	<b>201 410 798</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 890 361</b>	<b>201 410 798</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		77 761	86 766
Övriga fordringar		5 485	4 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	124 572	119 734
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>207 818</b>	<b>211 059</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		951 488	406 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>951 488</b>	<b>406 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 159 306</b>	<b>617 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 049 667</b>	<b>202 028 289</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		162 515 000	162 515 000
Underhållsfond		413 680	275 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>162 928 680</b>	<b>162 790 680</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 077 215	-2 028 536
Årets resultat		-1 017 793	-910 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 095 008</b>	<b>-2 939 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 833 672</b>	<b>159 851 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	27 651 851	27 691 338
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 651 851</b>	<b>27 691 338</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 082 591	14 082 591
Förskott från kunder		0	5 708
Leverantörsskulder		193 882	81 657
Övriga skulder		0	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	287 671	315 508
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 564 144</b>	<b>14 485 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 049 667</b>	<b>202 028 289</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	188 210	137 345
Justering avskrivningar	1 520 437	1 520 437
Erhållen ränta	7	0
Erlagd ränta	-1 206 010	-1 048 024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>502 644</b>	<b>609 758</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 242	289 468
Förändring av kortfristiga skulder	78 657	-361 990
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>584 543</b>	<b>537 236</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-39 487	-473 844
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-39 487</b>	<b>-473 844</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>545 056</b>	<b>63 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	406 432	343 040
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>951 488</b>	<b>406 432</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

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

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 av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 788 701	2 665 857
Hysesintäkter p-plats	325 909	301 100
Varmvatten	67 352	85 253
Värme	26 608	132 301
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 474	8 259
Andrahandsupplåtelseavgift	17 152	9 032
Övriga intäkter	-28	-14
	<b>3 234 168</b>	<b>3 201 788</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	68 802	67 242
El	79 438	74 938
Värme	217 556	291 224
Vatten och avlopp	154 883	97 523
Sophämtning	82 933	123 703
	<b>603 612</b>	<b>654 630</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsavtal	150 021	219 516
Revisionsarvode	24 750	14 375
Hyra p-hus	318 272	309 000
Övriga kostnader	365 316	326 701
	<b>858 359</b>	<b>869 592</b>

## Not 5 Arvode

	2025	2024
Arvode	49 998	20 000
Sociala kostnader	15 002	6 284
<b>Totala arvodeskostnader</b>	<b>65 000</b>	<b>26 284</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 043 740	152 043 740
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 043 740</b>	<b>152 043 740</b>
Ingående avskrivningar	-4 181 202	-2 660 765
Årets avskrivningar	-1 520 437	-1 520 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 701 639</b>	<b>-4 181 202</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>146 342 101</b>	<b>147 862 538</b>
Taxeringsvärden byggnader	94 000 000	72 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	42 000 000
	<b>124 000 000</b>	<b>114 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	146 342 101	147 862 538
Bokfört värde mark	53 548 260	53 548 260
	<b>199 890 361</b>	<b>201 410 798</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Periodisering leverantörsfakturor	113 067	108 455
Förutbetalda försäkringspremier	11 504	11 279
	<b>124 571</b>	<b>119 734</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum förfallodag	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering 2026
Stadshypotek	1,82	2030-03-01	13 924 643	157 948
Stadshypotek	2,78	2028-03-01	13 885 156	0
Stadshypotek*	4,32	2026-03-01	13 924 643	0
			<b>41 734 442</b>	<b>157 948</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				14 082 591

\*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet villkorsändras under 2026. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till: 40 944 702

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalade intäkter	228 244	249 258
Upplupna löner och sociala avgifter	39 426	0
Övriga upplupna kostnader	20 000	66 250
	<b>287 670</b>	<b>315 508</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	43 077 000	43 077 000
	<b>43 077 000</b>	<b>43 077 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Max Martyn  
Ordförande

Adelina Alija

Lina Johansson

Stefan Hansson

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

Helena Fälton Björkman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

BRF EKEN I GÖTEBORG 769638-8961 Sverige

BRF EKEN I GÖTEBORG 769638-8961 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2026-03-29 06:55:10 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX MARTYN

Max Martyn  
max.martyn@hotmail.se  
0734664252

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 31.208.31.89

## Signerat med Svenskt BankID

2026-03-27 11:07:29 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADELINA ALIJA

Adelina Alija  
adelina.a@hotmail.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 94.191.136.26

## Signerat med Svenskt BankID

2026-03-24 14:13:22 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINA JOHANSSON

Lina Johansson  
ll\_lina@hotmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 77.218.226.242

## Signerat med Svenskt BankID

2026-04-02 09:41:38 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Stefan Hansson

Stefan Hansson  
klixon@gmail.com

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.88.128.62

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2026-04-03 11:15:40 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Helena Fälton Björkman

helena.bjorkman@advicerevision.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.182.223.229