

Bostadsrättsföreningen

Ulla Lyckas väg 2

Org.nr: 769633-0948

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 2, organisationsnummer 769633-0948, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Västra Götalands län, Mölndals kommun

Föreningen med säte i Västra Götalands län, Mölndals kommun registrerades år 2016 med verksamhet att äga och förvalta fastigheten Mölndal Stretered 1:193 jämte därtill främja dess medlemmars intressen förmedelst att, i byggnader på nyssnämnda fastighet, åt medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begräsning i tiden. Tillkommande rätt i föreningen för medlem, visavi dylik upplåtelse benämns bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt benämns härtill bostadsrättshavare.

Föreningen uppfyller, jämlikt 2 kap. 17§ inkomstskattelagen (1999:1229), för privatbostadsföretag stadgade krav, varmed ifrågakvarande förening utgör en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen är befriad från fastighetsskatt i 15 år from. 2018 (nyproduktion).

Styrelse

Ordförande	Mazen Hevaoui
Ledamot	Anders Augustsson
Ledamot	Eduard Peris Franquet
Suppleant	Mikael Häggbom
Suppleant	Nino Titoric
Suppleant	Jasmine El-Nawajhah Sahuric

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor Joel Erixon

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Kallin och Mattias Christensson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

På stämman deltog 21 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-02-29.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att styrelsen skulle ges i uppdrag till advokatbyrån att gå vidare med medling och eventuellt skiljeförfarande mot Hellars AB.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mölndal Stretered 1:193

Föreningens fastighet, Mölndal Stretered 1:193, är belägen 29 meter över havet, på adressen Sagåsvägen 10-44 samt 39-61 i Källered, Mölndals kommun. Fastigheten bebyggdes 2018 och ingår jämlikt 12 kap 3§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), i ett grupphusområde.

Byggnader

På fastigheten är uppfört nio (9) byggnader i två plan med totalt 30 bostadslägenheter. Varje lägenhet är utrustad med frånluftsvärmepump och innehar separat mätare för varmvatten. Därtill finns uteplats (altan) för varje lägenhet samt anslutningsvis en förrådsbyggnad och separat parkeringsplats med tillhörande eluttag. Byggnaderna blev färdigställda under 2018.

2022 uppfördes ett gemensamt miljöhus med ett separat förråd.

Lägenheter

Samtliga bostadslägenheter har ett kök med vit- eller grålackerade luckor och lådfronter. Köket är vidare utrustat med spishäll, underbyggnadsugn, mikrovågsugn, kyl, frys, köksfläkt och diskbänk. Badrummen innehåller WC/D-tvätt med tvättställ och dusch med glasdörrar på nedre plan, badkar på övre plan samt framdragen el för möjlighet att montera handdukstork.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2018

Totalyta (m²): **3 160**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
4 rok	30
Summa	30
Totalt antal bostadslägenheter:	30

Underhåll

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan. 5 års besiktningen och de efterföljande arbeten som ska åtgärdas utifrån den besiktningen har dragit ut på tiden.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takluckor ska tätas	2025	Lite vatten har kommit in genom några takluckor på vinden. Dessa behöver åtgärdas.
Luftvärmepumpsservice	2025 eller 2026	En service / översyn av luftvärmepumparna i samtliga hushåll så att håller sig funktionsdugliga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En stor konstnad har detta räkenskaps år varit advokatkostnader i samband med tvisten med Hellars AB. Då Hellars AB försattes i konkurs, kunde vår förening ej få det extra tillskott till vår kassa som vi hoppats på.

Avtal gällande markarbete för våra uppfarter har kommit fram från tidigare förvaltare, vilket gör att föreningen får detta åtgärdat genom 5 års besiktningen. Föreningen slipper därmed en utgift.

Ekonomi

Styrelsen har ej genomfört någon avgiftshöjning under 2024. 1 jan 2025 höjs hyran med 2% och parkering med 4% från 1 april 2025. Bostadsrättsföreningens sista lån är från augusti är överflyttade från Swedbank till Handelsbanken. Det gör att samtliga lån nu är samlade hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 244	1 943	1 850	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 302	- 583	- 70	
Soliditet ¹ , %	77	77	77	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	669	611	586	
Skuldsättning / kvm	10 782	10 813	10 844	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 782	10 813	10 844	
Sparande / kvm	144	55	210	
Räntekänslighet	16.1	17.7	19	
Energikostnad / kvm	33	23	39	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	99	96	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 400 000	40 000	- 432 025	- 582 668	115 425 307
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		40 000	-40 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-9 660	9 660		0
Balanseras i ny räkning			- 582 668	582 668	0
Årets resultat				- 302 409	- 302 409
Belopp vid årets utgång	116 400 000	70 340	- 1 045 033	- 302 409	115 122 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 045 033
Årets resultat	- 302 409
Totalt	- 1 347 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	40 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 1 387 442
Totalt	- 1 347 442

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag ökade räntekostnader samt avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 243 616	1 943 060
Övriga rörelseintäkter		145 183	11 296
Summa Rörelseintäkter		2 388 799	1 954 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-447 343	-288 147
Administration och förvaltning	4	-238 082	-265 513
Personalkostnader	5	-68 337	-68 338
Avskrivningar		-756 783	-756 783
Summa Rörelsekostnader		-1 510 545	-1 378 781
RÖELSERESULTAT		878 254	575 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 932	629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 184 595	-1 158 872
Summa Finansiella poster		-1 180 663	-1 158 243
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-302 409	-582 668
RESULTAT FÖRE SKATT		-302 409	-582 668
ÅRETS RESULTAT		-302 409	-582 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

147 435 211

148 165 353

Inventarier, verktyg och installationer

7

475 105

501 746

Summa materiella anläggningstillgångar

147 910 316

148 667 099

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

147 910 316

148 667 099

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

47 072

25 335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 605

8 984

Kundfordringar

470 377

443 272

Summa kortfristiga fordringar

556 054

477 591

Kassa och bank

Kassa och bank

1 511 246

1 148 423

Summa kassa och bank

1 511 246

1 148 423

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

2 067 300

1 626 014

SUMMA TILLGÅNGAR

149 977 616

150 293 113

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		116 400 000	116 400 000
Fond för yttre underhåll		70 340	40 000
Summa bundet eget kapital		116 470 340	116 440 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 045 033	-432 025
Årets resultat		-302 409	-582 668
Summa fritt eget kapital		-1 347 442	-1 014 693
SUMMA EGET KAPITAL		115 122 898	115 425 307
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	34 071 250	34 169 500
Leverantörsskulder		76 461	51 035
Övriga skulder		2 659	3 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		704 348	643 409
Summa kortfristiga skulder		34 854 718	34 867 806
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		34 854 718	34 867 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 977 616	150 293 113

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	878 254	575 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	756 783	756 783
Summa	1 635 037	1 332 358
Erhållen ränta	3 932	629
Erlagd ränta	-1 184 595	-1 158 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 374	174 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-78 463	-398 078
Ökning av rörelseskulder	85 162	323 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 073	99 367
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld	-98 250	-98 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 250	-98 500
Årets kassaflöde	362 823	867
Likvida medel vid årets början	1 148 423	1 147 557
Likvida medel vid årets slut	1 511 247	1 148 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stammar	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	20
Övrig stomme	200
Inventarier	5
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Markanläggningar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr): Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%): Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Även andra avgifter som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. Detta gäller även övriga nyckeltal som beräknas utifrån årsavgifter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med föreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

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

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Lån från kreditinstitut dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter. Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad per kvadratmeter: Kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024

2023

2 047 335

1 859 834

Hyresintäkter

Garage och p-platser

13 250

11 900

Bredband

105 000

0

118 250

11 900

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

8 309

0

Debiterade vattenkostnader

66 870

71 209

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

550

0

Övriga intäkter

2 302

117

78 031

71 326

Totalt nettoomsättning

2 243 616

1 943 060

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Vatten och avlopp
Sophämtning

2024	2023
104 245	72 785
55 533	52 444

159 778 **125 229**

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader

57 270 0

Köpta tjänster

Fastighetsstäd
Trädgårdsskötsel

0 116
0 315

0 **431**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

105 279 0

Övriga driftkostnader

Försäkring
Samfällighetskostnader

62 582 53 040
51 811 53 790

114 393 **106 830**

Reparationer

Reparationer

10 623 45 996

Underhåll

Underhåll

0 9 660

Totalt operativ drift och underhåll

447 343 **288 147**

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

5 460 4 680

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

42 738 30 122
28 602 0

71 339 **30 122**

Revision

Revisionsarvode

18 879 0

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0 168

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

108 500 180 132

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Bankkostnader
Övriga kostnader

27 180 21 041
2 926 5 733
3 798 23 637

33 904 **50 411**

Totalt administration och förvaltning

238 082 **265 513**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

51 999

52 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

16 338

16 338

Totalt personalkostnader

68 337

68 338

Not 6. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

89 865 200

89 865 200

Anskaffningsvärde mark

61 984 800

61 984 800

Utgående anskaffningsvärden

151 850 000

151 850 000

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 3 684 647

- 2 954 505

Årets avskrivningar

- 730 142

- 730 142

Utgående avskrivningar

-4 414 789

-3 684 647

Utgående redovisat värde

147 435 211

148 165 353

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

26 400 000

26 400 000

Taxeringsvärde mark

36 780 000

36 780 000

63 180 000

63 180 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

532 706

532 706

Utgående anskaffningsvärden

532 706

532 706

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 30 960

- 4 319

Årets avskrivningar

- 26 641

- 26 641

Utgående avskrivningar

- 57 601

- 30 960

Utgående redovisat värde

475 105

501 746

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-11-26	3,013 %	22 354 500	22 354 500
Stadshypotek	2025-08-25	3,012 %	11 716 750	11 815 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 071 250	34 169 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-34 071 250 0	-34 169 500 0

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 450 000	35 450 000
Summa:	35 450 000	35 450 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Möndal enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mazen Hevaoui
Ordförande

Anders Augustsson
Ledamot

Eduard Peris Franquet
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 10:06

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 31.03.2025 10:21

DOCUMENT ID:

B1moixRPaJg

ENVELOPE ID:

S1osxRwpJe-B1moixRPaJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 2.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAZEN HEVAOUI mazenhevaoui@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2025 11:53 31.03.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/17) IP: 81.234.48.152
EDUARD PERIS FRANQUET mayems@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 14:54 10.04.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/11/28) IP: 185.188.61.47
ANDERS AUGUSTSSON anders.r.augustsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 16:06 10.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/04) IP: 83.145.24.19
JOEL ERIXON Joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 10:06 11.04.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed