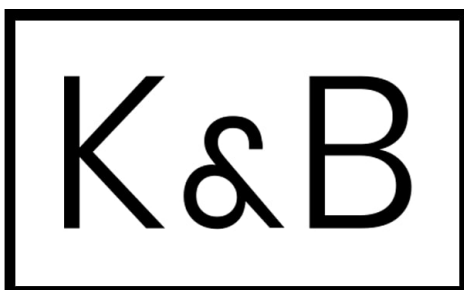


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2

769639-7210



KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2, 769639-7210, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen från föreningens sida. Person som innehar andelar i en bostadsrätt är medlem i föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229) 39 kap. 25 - 27 §§. Det innebär att Bostadsrättsföreningen Lillhagsparken 2 är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-22 hos Bolagsverket.

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av Khoury & Bergström Förvaltning AB.

Styrelsen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2024-06-02 och en extra föreningsstämma den 2024-10-27.

Föreningen är registrerad för momsdeklaration.

Ledamöter

Bülent Bilan Romanov Maksimov
Jimmie Karlsson
Pekka Merta
Thomas Andersson

Ordförande	2026
Ledamot	2026
Ledamot	2025
Ledamot	2025

Vald t.o.m.

Styrelsesuppleanter
Mahdad Sadeghi
Gabriel Ungureanu

Styrelsesuppleant	2026
Styrelsesuppleant	2025

Valberedning
Eva Lindberg
Johanna Andreasson

Sammanställande	2025
	2025

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Skogome 7:19 i Göteborg. På Fastighetens mark står sex flerbostadshus med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2022.

Total byggnadsarea: 2800 kvm
Total bostadsarea: 2631 kvm

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets slut var 61 stycken. Tillkommande medlemmar var 1 st och avgående medlemmar var 1 st. Det har skett en överlåtelse.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB till och med 2025-10-31. I försäkringen ingår

ansvarsförsäkring för styrelsen samt ett kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-årsbesiktningen är genomförd under året. Planerat inför 2025 är att garantiärenden i lgh och allmänna utrymmen, teknikrum t.ex. undercentralen, utförs av byggbolag Bergman & Höök AB.

Underhållsplan på 50 år är utförd och levererad av K&B Förvaltning AB.

Flerårsöversikt

	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2811260	2 922 053	35 964
Resultat efter finansiella poster	-1154242	-801 745	35 964
Soliditet, %	75	75	56
Yttre underhållsfond	128 163	128 163	0
Taxeringsvärde	65 600 000	65 600 000	19 842 000
Årsavgift per kvm boarea kr/kvm	895	921	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	82,0	0
Skuldsättning per kvm boyta kr/kvm	12 681	12 777	12 074
Skuldsättning per kvm totalyta kr/kvm	11 915	12 777	12 074
Sparande per kvm totalyta kr/kvm	31	161	13
Energikostnad per kvm, kr/kvm	176	194	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	4,24	0
Räntekänslighet (%)	14,16	13,87	0
Ränta kr/kvm	543,9	543,5	0

De nyckeltal som krävs enligt god sed har beräknats enligt BFNAR 2023:1

De nyckeltal som har annorlunda beräkningsbas än tusen kronor har det angivet efter nyckeltalet. T.ex. Årsavgift för bostadsrätter kr/kvm och med detta menas att enheten för just detta nyckeltal är kronor per kvadratmeter.

Sparande kr/kvm anger justerat resultat delat med ytan (som återfinns i avsnittet fastighetsinformation). Med justerat resultat menas årets resultat adderat med avskrivningarna kostnadsfört planerat underhåll och väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten samt subtraktion av väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Detta tal delas med antalet kvadratmeter.

Soliditet anger hur stora andelar av bostadsrättsföreningen som är finansierade av eget kapital, exempelvis eget kapital delat med balansomslutningen.

Energikostnad anges genom att addera total kostnad för el, uppvärmning och vatten. Sedan dela detta med antalet kvadratmeter.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på (1%) en procentenhet på lånens ränta. Det betyder att årsavgifterna kan behöva höjas med 14,16% om räntan stiger med en procentenhet.

Snitträntan har räknats ut genom ett viktat genomsnittsvärde där viktningen är antalet kronor i lån.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen lillhagsparken 2 har ett negativt resultat för räkenskapsåret 2024. Det är negativt därför att avskrivningarna är större än resultatet. Dessutom är det första gången som arvoden betalas ut av föreningen. En avskrivning är en skattemässig bokföringspost för att påvisa en värdeförändring hos en tillgång på balansräkningen. I detta fallet fastighet som bostadsrättsföreningen äger.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	104 000 000	128 163	-743 944	-1 252 232
Disp enl stämma			-1 252 233	1 252 232
Årets resultat				-1 252 232
Vid årets slut	104 000 000	128 163	-1 996 177	-1 252 232

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-743 944
Årets resultat	-1 252 233
Totalt	-1 996 177
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	-1 996 177
Summa	-1 996 177

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 811 260	2 922 053
Övriga rörelseintäkter		-	6 912
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 811 260	2 928 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-845 639	-831 131
Övriga externa kostnader	4	-376 035	-218 484
Personalkostnader	5	-77 106	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 240 718	-1 253 256
Summa rörelsekostnader		-2 539 498	-2 302 871
Rörelseresultat		271 762	626 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 152	3 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 434 156	-1 431 814
Summa finansiella poster		-1 426 004	-1 427 839
Resultat efter finansiella poster		-1 154 242	-801 745
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-97 990	-
Summa bokslutsdispositioner		-97 990	-
Årets resultat efter bokslutsdispositioner		-1 252 232	-801 745
Årets resultat		-1 252 232	-801 745

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	135 313 026	136 553 744
Summa materiella anläggningstillgångar		135 313 026	136 553 744
Summa anläggningstillgångar		135 313 026	136 553 744
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 611	118 118
Övriga fordringar	7	56 549	201 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	135 515	43 328
Summa kortfristiga fordringar		230 675	362 937
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	568 017	253 395
Summa kassa och bank		568 017	253 395
Summa omsättningstillgångar		798 692	616 332
SUMMA TILLGÅNGAR		136 111 718	137 170 076

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 000 000	104 000 000
Fond för yttre underhåll		128 163	128 163
Summa bundet eget kapital		104 128 163	104 128 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-743 944	57 801
Årets resultat		-1 252 232	-801 745
Summa fritt eget kapital		-1 996 176	-743 944
Summa eget kapital		102 131 987	103 384 219
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	33 448 852	33 364 250
Summa långfristiga skulder		33 448 852	33 364 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	84 160	252 922
Leverantörsskulder		179 155	67 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	267 564	101 273
Summa kortfristiga skulder		530 879	421 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 111 718	137 170 076

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 762	626 094
Årets avskrivningar	1 240 718	1 253 256
Erhållen ränta	8 152	3 975
Erlagd ränta	-1 434 156	-1 437 301
	<u>86 476</u>	<u>446 024</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 476	446 024
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-88 256	121 309
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	109 272	-45 254 293
	<u>107 492</u>	<u>-45 132 984</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107 492	-45 132 984
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-	4 890 000
Amortering av låneskulder	-86 400	-189 828
	<u>-86 400</u>	<u>4 700 172</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86 400	4 700 172
Årets kassaflöde	107 568	-39 986 788
Likvida medel vid årets början	460 448	40 447 236
Likvida medel vid årets slut	568 016	460 448

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 312 222	2 443 155
Hysesintäkter P-plats	233 520	232 717
Media	43 824	34 491
Elektricitet, 25% moms	184 282	149 062
Elektricitet, laddstolpe	30 195	7 414
Andrahandsuthyrning	6 860	31 453
Faktureringsavgifter	289	-
Öres - och kronutjämning	68	-
Pantsättningsavgift	-	24 995
Hyses -och avgiftsrabatt	-	-26 958
Vidarefakturerade kostnader	-	16 734
Vidarefakturerade kostnader, moms	-	8 732
Administration	-	698
Rabatter, p-platser	-	-440
Summa	2 811 260	2 922 053

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	-	6 356
Återbäring försäkring	-	556
Summa:	2 811 260	2 928 965

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hushållsel	92 786	445 984
Fastighetsel	209 519	-
Elnätsavgifter	56 729	-
Vatten och avlopp	134 652	97 755
Media	50 551	27 867
Städning	11 034	12 136
Sophantering	66 603	76 497
Extra Sophantering	-	2 263
Snöröjning	55 651	50 660
Trädgårdsskötsel	49 109	-
Underhåll och reparationer	79 251	57 625
Fastighetsskötsel utöver avtal	-	1 350
Fastighetsskötsel gård enl avtal	-	3 786
Försäkringar	39 754	31 841
Larm och bevakning	-	4 430
Gårdskostnader	-	18 937
Summa:	845 639	831 131

Not 4 Övriga Externa Kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	136 125	80 667
Fastighetsskötsel enl avtal	-	82 350
Programvaror	14 285	-
Förbrukningsmaterial	42 880	-
Ersättningar till revisor	26 239	-
Lokalhyra	2 500	-
Föreningsstämma	8 722	-
Övriga förvaltningskostnader	40 899	-
IT-tjänster	17 598	-
Konsultarvoden	77 410	5 000
Bankkostnader	8 206	-
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	120	-
Kreditupplysning	-	1 973
Tele och datakommuniktion	-	1 160
Fritids och trivselkostnader	1 051	1 096
Föreningskostnader	-	3 228
Överlåtelsekostnad	-	3 676
Pantsättningskostnad	-	2 364
Administration	-	36 970
Summa:	376 035	218 484

Not 5 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	60 498	-
Sociala avgifter	16 608	-
Summa	77 106	-

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	136 553 744	137 807 000
-Nyanskaffningar	-	-
Redovisat värde vid årets början	136 553 744	137 807 000
 -Årets avskrivning enligt plan	 -1 240 718	 -1 253 256
	-1 240 718	-1 253 256
Utgående restvärde enligt plan	135 313 026	136 553 744
I restvärdet ingår mark med	12 481 000	12 481 000
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
Summa:	65 600 000	65 600 000

Not 7 Övriga Fordringar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Saldo på skattekonto	1 318	-6 250
Momsfordran	55 231	688
Transaktionskonto	-	172 975
Borgå Räntekonto	-	34 078
Summa:	56 549	201 491

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	36 278	32 499
Förutbetald hushållsel	9 159	-
Förutbetald fastighetsel	34 253	-
Förutbetalda Elnätsavgifter	7 518	-
Förutbetald Media	10 940	10 829
Förutbetalda sophanteringsavgifter	7 321	-
Förutbetalda reparationer	30 047	-
Summa:	135 516	43 328

Not 9 Kassa och Bank

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Danske bank transaktionskonto	387 177	97 990
Danske bank sparkonto	158 651	155 405
Mynt Debitkort	22 189	-
Summa:	568 017	253 395

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-12-30	3,304%	33 533 012	33 617 712
Varv kortfristig del			84 160	252 922

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Källskatt	20 894	-
Arbetsgivaravgifter	16 608	-
Förutbetalda årsavgifter	222 762	17
Elektricitet, laddstolpe	7 300	-
Upplupna kostnader	-	22 541
upplupna kostnader el	-	57 715
upplupen kostnad ränta	-	8 498
upplupen kostnad vatten	-	6 947
upplupen kostnad sophämtning	-	5 555
Summa:	267 564	101 273

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 000 000	73 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bülent Maksimov, Ordförande

Thomas Andersson, Vice ordförande

Jimmie Karlsson, Kassör

Pekka Merta, Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB - Anders von Scheele, Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547303018

Dokument

Lillhagsparken 2 - ÅR 2024

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2025-05-20 18:28:46 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-05-20 20:09:23 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Bülent Maksimov (BM)

Personnummer 8903290719

bulent.maksimov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bülent Bilian Romanov Maksimov"

Signerade 2025-05-20 18:29:53 CEST (+0200)

Thomas Andersson (TA)

Personnummer 198107025952

thomas81_@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THOMAS ANDERSSON"

Signerade 2025-05-20 18:32:23 CEST (+0200)

Jimmie Karlsson (JK)

Personnummer 195503235078

firrenkarlsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Jimmie Karlsson"

Signerade 2025-05-20 18:34:11 CEST (+0200)

Pekka Merta (PM)

Personnummer 196005089336

pekka@pamecon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PEKKA MERTA"

Signerade 2025-05-20 19:29:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547303018

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-20 20:09:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

