

Årsredovisning för

BRF Konvaljen 2

747000-0774

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konvaljen 2, 747000-0774 får härmed avge årsredovisning för 2024

Allmänt om verksamheten

BRF Konvaljen 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Trelleborg

Föreningen äger marken med äganderätt

Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan

Förvaltning

Bokföring och ekonomi har handhåfts av Smygehamn Bostäder AB

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 26

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

2 bostadsrätt har överlåtit under året

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 12 715 000 (12 715 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning

Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Klas Persson	Ledamot
Göran Norlin	Ledamot
Albin Persson	Ledamot
Maj Jönsson	Suppleant
Yvonne Persson	Suppleant

Revisor

Nathalie Hansson

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	875 860	838 656	820 296	814 176	814 176
Resultat efter finansiella poster	60 852	93 543	-11 909	-28 196	122 462
Soliditet %	20,5	19,5	18	18,1	18,3
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	839	803			
Skuldsättning per kvadratmeter	3 405	3 441			
Sparande per kvadratmeter	219	239			
Räntekänslighet	4,06%	4,28%			
Energikostnad per kvadratmeter	272	241			
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 405	3 441			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99%	98%			
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 002	329 478	649 237	93 543	1 091 260
Resultatdisposition enligt föreningsstämma		38 145	-38 145		0
Balanseras i ny räkning			93 543	-93 543	0
Årets resultat				60 852	60 852
Vid årets utgång	19 002	367 623	704 635	60 852	1 152 112

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	704 635
årets resultat	60 852
Totalt	765 487
disponeras för	
avsättning till yttre rep fond enl stadgar	38 145
balanseras i ny räkning	727 342
Summa	765 487

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	875 860	838 656
Övriga rörelseintäkter		4 922	12 199
		880 782	850 855
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-563 971	-508 455
Personalkostnader	4	-32 774	-28 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 538	-167 540
Rörelseresultat		116 499	146 087
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 839	7 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 486	-59 698
Resultat efter finansiella poster		60 852	93 543
Resultat före skatt		60 852	93 543
Årets resultat		60 852	93 543

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 758 084	3 925 622
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		3 758 084	3 925 622
Summa anläggningstillgångar		3 758 084	3 925 622
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 760	-60
Övriga fordringar		8 293	8 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 611	40 173
		48 144	48 950
Kassa och bank		1 825 696	1 623 899
Summa omsättningstillgångar		1 873 840	1 672 849
SUMMA TILLGÅNGAR		5 631 924	5 598 471

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 002	19 002
Fond för yttre underhåll		367 623	329 478
		<u>386 625</u>	<u>348 480</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		704 635	649 237
Årets resultat		60 852	93 543
		<u>765 487</u>	<u>742 780</u>
Summa eget kapital		<u>1 152 112</u>	<u>1 091 260</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	1 578 750
		<u>-</u>	<u>1 578 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 555 170	2 013 420
Leverantörsskulder		808 091	801 634
Övriga kortfristiga skulder		7 280	6 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 271	106 609
		<u>4 479 812</u>	<u>2 928 461</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 631 924</u>	<u>5 598 471</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		116 499	146 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		167 538	167 540
		284 037	313 627
Erhållen ränta		8 839	7 154
Erlagd ränta		-64 486	-59 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		228 390	261 083
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		806	1 914
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 601	6 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten		238 797	269 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-37 000	-39 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 000	-39 000
Årets kassaflöde		201 797	230 350
Likvida medel vid årets början		1 623 899	1 393 549
Likvida medel vid årets slut		1 825 696	1 623 899

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) och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Övriga tillgångar och skuldet har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

År

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
- Fasad inkl fönster 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år
- Balkonger 40 år
- Säkerhetsdörrar 20 år
- El 40 år
- Stammar 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	875 860	838 656
I årsavgifter ingår bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el samt fiber		

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Adm	60 829	57 438
Kons. avg	133 189	108 946
Värme	193 900	172 892
Reparation	6 500	0
Försäkring	22 565	21 154
Internet	61 396	61 396
Fastighetsavgift	29 340	28 602
Övrigt	56 251	58 026
	563 970	508 454

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	28 200	24 800
Sociala kostnader	4 574	3 973
Summa	32 774	28 773

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	2 584 450	2 584 450
Balkonger	1 978 930	1 978 930
Bastu	33 488	33 488
Säkerhetsdörrar	259 400	259 400
El och Stammar	475 256	475 256
Nyanskaffning	750 000	750 000
Markanläggning	261 490	261 490
Vid årets slut	6 343 014	6 343 014
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 417 392	-2 249 852
-Årets avskrivning	-167 538	-167 540
Vid årets slut	-2 584 930	-2 417 392
Redovisat värde vid årets slut	3 758 084	3 925 622
Taxeringsvärde byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	3 915 000	3 915 000
	12 715 000	12 715 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 204 000	4 204 000
Summa ställda säkerheter	4 204 000	4 204 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	1 790 670
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	3 555 170	1 801 500
	3 555 170	3 592 170

Räntesater på lån per 241231
 Swedbank Hypotek (1 578 500) bundet 250328 3,633%
 Stadshypotek (1 600 750) bundet 250601 1,51%
 Stadshypotek (375 920) bundet 250102 4,44%

Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr	17 623	17 476
Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter	148	170

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet:

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för upplupen skatt)
i procent av balansomslutningen

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntebärande skulder

Underskrifter

Trelleborg



Klas Persson

28-04-2025-



Göran Norlin

28-04-2025-



Albin Persson

2025-04-28

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-25



Nathalie Hansson
Revisor

Revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Konvaljen 2, Org.nr 747000-0774, för räkenskapsåret 2024-01-01-2024 - 12-31. Jag har granskat underlag och räkenskapshandlingar och har inte hittat några väsentliga felaktigheter och funnit någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Årsredovisningen har enligt min bedömning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed o Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat och balanserade medel enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg.

2025-04-25

Nathalie Hansson

Nathalie Hansson.