



Välkommen till årsredovisningen för Erik 2 Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-07.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasastaden 4:1	2006	Göteborg

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 20 bostadsrätter om totalt 2 252 kvm och 3 lokaler om 349 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2716 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Selldén	Ordförande
Meit Christensen	Revisorssuppleant
Anders Sandin	Styrelseledamot
Anna Mähler	Styrelseledamot
Lovisa Elvira Månsson	Styrelseledamot
Philip Erik Olle Nylén	Styrelseledamot
Brita Olsson	Suppleant
Susanne Nordström	Suppleant

Valberedning

Christer Börjesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sören Maxén Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2019	●	Stamspolning + relining
2019-2022	●	Gårdsförstärkning - En första besiktning har gjorts, beslut om vidare åtgärder kommer att tas något av de kommande åren (2023/24)
2021	●	Ommålning tak
2021-2022	●	Fasadrenovering Balkongbyten
2022	●	Reparation av lokal Översyn av entréer
2023	●	Reparation av avloppskada

Planerade underhåll

2025-2026	●	Balkongöversyn
-----------	---	----------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Hagwalls
Städavtal	STÄDGO

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har beslutat att genomföra inspektion av balkongerna på Erik Dahlbergsgatan 2 och Parkgatan 13 för att bedöma eventuella åtgärdsbehov. Besiktningen visar mindre skador på ytskiktet på de flesta balkonger, medan en av dessa uppvisar tydligare tecken på fuktpåverkan och sprickbildning. Ingen akut risk har identifierats, men uppföljning rekommenderas. Styrelsen har börjat ta in offerter för åtgärdsarbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny hyresgäst, Closer AB, ersätter Aqua Dental som hyresgäst för lokal mot storgatan. Det nya hyresavtalet har samma premisser som det tidigare, men med en indexhöjning om 5,5 % från januari 2025.

Förändringar i avtal

Nytt hyresavtal med Closer AB ersätter tidigare avtal med Aqua Dental.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 166 675	2 106 709	1 932 453	1 885 849
Resultat efter fin. poster	-537 475	-410 955	-2 380 254	-11 111 193
Soliditet (%)	38	39	39	41
Yttre fond	1 223 317	820 000	820 000	753 814
Taxeringsvärde	80 593 000	80 593 000	80 593 000	83 542 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	540	540	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,6	53,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 869	13 869	13 869	13 869
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 795	10 795	10 795	10 795
Sparande per kvm totalyta, kr	-17	32	-21	-151
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	14	24	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	121	105	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	24	20	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	190	159	149	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	2,60	-	-
Räntekänslighet (%)	25,70	25,70	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -39 193 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	38 201 859	-	-	38 201 859
Fond, yttre underhåll	820 000	-6 683	410 000	1 223 317
Balanserat resultat	-18 427 497	-404 272	-410 000	-19 241 770
Årets resultat	-410 955	410 955	-537 475	-537 475
Eget kapital	20 183 406	0	-537 475	19 645 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 831 769
Årets resultat	-537 475
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-410 000
Totalt	-19 779 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-19 779 244

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 166 675	2 106 709
Övriga rörelseintäkter	3	3 698	36 825
Summa rörelseintäkter		2 170 373	2 143 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 054 546	-1 191 304
Övriga externa kostnader	9	-139 860	-125 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 592	-491 592
Summa rörelsekostnader		-1 685 998	-1 808 486
RÖRELSERESULTAT		484 375	335 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 713	17 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 041 563	-763 127
Summa finansiella poster		-1 021 850	-746 004
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-537 475	-410 955
ÅRETS RESULTAT		-537 475	-410 955

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	49 274 412	49 766 004
Summa materiella anläggningstillgångar		49 274 412	49 766 004
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 274 412	49 766 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 197	83 734
Övriga fordringar	12	1 510 043	1 187 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71 492	0
Summa kortfristiga fordringar		1 599 732	1 270 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		400 454	618 929
Summa kassa och bank		400 454	618 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 000 186	1 889 903
SUMMA TILLGÅNGAR		51 274 598	51 655 907

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 201 859	38 201 859
Fond för yttre underhåll		1 223 317	820 000
Summa bundet eget kapital		39 425 176	39 021 859
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 241 770	-18 427 497
Årets resultat		-537 475	-410 955
Summa fritt eget kapital		-19 779 245	-18 838 453
SUMMA EGET KAPITAL		19 645 931	20 183 406
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 592 398	21 449 224
Övriga långfristiga skulder		117 745	0
Summa långfristiga skulder		15 710 143	21 449 224
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 726 826	7 870 000
Leverantörsskulder		1 567 091	1 595 049
Skatteskulder		179 459	177 128
Övriga kortfristiga skulder		69 574	129 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	375 574	251 420
Summa kortfristiga skulder		15 918 524	10 023 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 274 598	51 655 907

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	484 375	335 048
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	491 592	491 592
	975 967	826 640
Erhållen ränta	19 713	17 124
Erlagd ränta	-1 044 425	-739 886
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 745	103 878
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	263	88 441
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 283	-251 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 199	-59 124
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	117 745	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	117 745	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	110 546	-59 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 710 182	1 769 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 820 728	1 710 182

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Erik 2 Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 140 972	1 140 972
Hysesintäkter bostäder	199 764	199 201
Hysesintäkter lokaler, moms	809 383	750 348
Deb. fastighetsskatt, moms	9 526	9 489
Dröjsmålsränta	600	922
Pantsättningsavgift	3 438	3 150
Överlåtelseavgift	2 746	2 626
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	2 166 675	2 106 709

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	6 825
Försäkringsersättning	0	30 000
Återbäring försäkringsbolag	3 698	0
Summa	3 698	36 825

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	54 998	72 532
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 516	1 202
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 641
Larm och bevakning	12 260	11 963
Städning enligt avtal	41 763	46 186
Sotning	8 277	0
Hissbesiktning	2 264	2 065
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 112	0
Gårdkostnader	319	0
Gemensamma utrymmen	294	0
Snöröjning/sandning	547	248
Serviceavtal	11 666	14 397
Förbrukningsmaterial	429	0
Summa	180 445	155 235

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	387	10 998
Hyseslokaler	2 806	0
Tvättstuga	979	7 881
Trapphus/port/entr	0	1 788
Dörrar och lås/porttele	2 328	1 023
VVS	97 392	8 840
Elinstallationer	0	4 863
Hissar	18 229	58 105
Fönster	0	3 573
Balkonger/altaner	12 786	0
Vattenskada	7 104	201 840
Summa	142 011	298 910

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	0	6 683
Summa	0	6 683

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 526	36 967
Uppvärmning	408 944	329 864
Vatten	66 606	64 456
Sophämtning/renhållning	94 841	117 056
Summa	611 918	548 344

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	5 785	61 855
Kabel-TV	23 091	29 608
Bredband	1 136	1 371
Fastighetsskatt	90 160	89 299
Summa	120 173	182 133

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	11 212	15 015
Juridiska åtgärder	0	17 328
Inkassokostnader	4 038	2 798
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Befarade förluster	32 454	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 074	18 131
Fritids och trivselkostnader	429	0
Föreningskostnader	4 975	457
Förvaltningsarvode enl avtal	52 688	50 172
Överlåtelsekostnad	2 006	5 452
Pantsättningskostnad	5 160	2 309
Administration	1 132	4 986
Konsultkostnader	6 690	8 941
Summa	139 860	125 590

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 039 526	762 959
Dröjsmålsränta	151	1
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 886	124
Övriga räntekostnader	0	43
Summa	1 041 563	763 127

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 031 614	58 031 614
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 031 614	58 031 614
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 265 609	-7 774 017
Årets avskrivning	-491 592	-491 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 757 201	-8 265 609
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	49 274 412	49 766 004
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 072 000</i>	<i>10 072 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 767 000	29 767 000
Taxeringsvärde mark	50 826 000	50 826 000
Summa	80 593 000	80 593 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	89 769	95 987
Transaktionskonto	367 250	228 962
Borgo räntekonto	1 053 024	862 291
Summa	1 510 043	1 187 240

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 858	0
Förutbet försäkr premier	63 634	0
Summa	71 492	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,58 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-10	3,75 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	1,63 %	5 716 792	5 716 792
Handelsbanken	2025-01-30	3,75 %	8 726 826	8 726 826
Handelsbanken	2026-12-01	4,30 %	6 005 606	6 005 606
Handelsbanken	2027-03-01	3,88 %	870 000	870 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,68 %	2 000 000	2 000 000
Summa			29 319 224	29 319 224
Varav kortfristig del			13 726 826	7 870 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 319 224 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	41	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 089	0
Uppl kostn el	4 536	0
Uppl kostnad Värme	46 567	0
Uppl kostn räntor	69 436	72 298
Uppl kostn vatten	9 467	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 659	0
Förutbet hyror/avgifter	240 779	179 122
Summa	375 574	251 420

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 320 000	29 320 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Anders Sandin
Styrelseledamot

Anna Mähler
Styrelseledamot

Lovisa Elvira Månsson
Styrelseledamot

Philip Erik Olle Nylén
Styrelseledamot

Tomas Selldén
Ordförande

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

Sören Maxén
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 11:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 16:12

DOCUMENT ID:

HkM-1KP66ye

ENVELOPE ID:

rJ-yFwT6yg-HkM-1KP66ye

DOCUMENT NAME:

Erik 2 Bostadsrättsförening, 769605-8846 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SANDIN sandin.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 07:33 05.04.2025 07:30	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.82.207
2. Philip Erik Olle Nylén philip.nylenn@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 15:45 15.04.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.109.176
3. ANNA MÄHLER annamahlers@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 16:51 08.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.105.6
4. TOMAS SELLDÉN selldentomas@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 18:55 15.04.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.108.178
5. Lovisa Elvira Månsson lovisamanssons@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:54 05.05.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.151
6. SÖREN MAXÉN sm@gotrev.se	Signed Authenticated	05.05.2025 11:21 05.05.2025 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.95.78

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Erik 2 Bostadsrättsförening

Org.nr 769605-8846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Erik 2 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Erik 2 Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg

Sören Maxén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 11:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 16:12

DOCUMENT ID:

H1IGyYvaakI

ENVELOPE ID:

HJxWJKDa6kx-H1IGyYvaakI

DOCUMENT NAME:

2234 Erik 2 Bostadsrättsförening 240101-241231 rev ber.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SÖREN MAXÉN	 Signed	05.05.2025 11:20	eID	Swedish BankID
sm@gotrev.se	Authenticated	05.05.2025 11:19	Low	IP: 212.247.95.78

* 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