

ÅRSREDOVISNING

för

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Frölich 6 och åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Frölich 6 med därpå uppförd byggnad. Föreningens adresser är Rådmansgatan 46 och 48, 442 30 Kungälv.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och man har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar ett mindre negativt resultat för räkenskapsåret. Detta bör enligt styrelsens bedömning inte för närvarande påverka föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens säte är Kungälv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft en årsstämma, nio styrelsemöten samt trädgårdsdagar.

Väsentliga och utförda underhållsarbeten under året

Byte servis och mätartavla, kontroll/byte termostatventiler m.m.

Kommander underhåll

Kommande underhåll enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

I föreningen finns åtta andelar med nyttjanderätt till bostadslägenhet och föreningen har åtta medlemmar. En lägenhet har sålts eller överlåtits under räkenskapsåret. Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång och utgång åtta medlemmar.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	5 st
3 rum och kök	3 st
Totalt	8 st

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen har följande sammansättning

Eva Albrechtsson, ordförande

Christoffer Boom, kassör

Heleen Hafstrand, sekreterare

Lena Eriksson, suppleant

Kerstin Nordenham Murby, Nordenhams Revisionsbyrå AB, revisor

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

...

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	394 744	384 847	342 065	330 867
Resultat efter finansiella poster	-19 725	4 558	-23 172	0
Soliditet (%)	0,15	1,60	1,26	3,98
Balansomslutning	1 330 715	1 357 664	1 355 838	1 385 304
Kassalikviditet (%)	161,74	189,71	149,05	186,78
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	795	775	665	617
Skuldsättning (kr/kvm)	2 439	2 457	2 463	2 469
Sparande (kr/kvm)	60	64	5	19
Räntekänslighet (%)	3,18	3,28	3,7	3,99
Energikostnad (kr/kvm)	322	343	298	323

Definitioner av nyckeltal, se noter

Enligt den ekonomiska planen har fastigheten 496,5 kvadratmeter boyta och 17,5 kvadratmeter lokalyta, totalt 514 kvadratmeter som är upplåten med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	170 400	22 241	-175 460	4 558	21 740
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till reparationsfond	0	18 438	-18 438	0	0
Uttag från reparationsfond	0	-16 006	16 006	0	0
Omföring årets resultat	0	0	4 558	-4 558	0
Årets resultat					-19 725
Belopp vid årets utgång	170 400	24 673	-173 334	-19 725	2 015

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-173 333
Årets resultat	-19 725
	<hr/>
	-193 058

Förslag till disposition:

Till reparationsfond avsättes	174 000
Ur reparationsfond tages	-24 673
Balanseras i ny räkning	-342 385
	<hr/>
	-193 058

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	394 744	384 847
Övriga rörelseintäkter		<u>5 699</u>	<u>5 251</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		400 443	390 098
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-343 116	-287 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-25 807</u>	<u>-28 253</u>
Summa rörelsekostnader		-368 923	-315 722
Rörelseresultat		31 520	74 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-51 289</u>	<u>-69 934</u>
Summa finansiella poster		-51 245	-69 818
Resultat efter finansiella poster		-19 725	4 558
Resultat före skatt		-19 725	4 558
Årets resultat		<u>-19 725</u>	<u>4 558</u>

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

1 174 134

1 192 991

Inventarier, verktyg och installationer

5

19 666

26 616

Summa materiella anläggningstillgångar

1 193 800

1 219 607

Summa anläggningstillgångar

1 193 800

1 219 607

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 397

3 770

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 574

18 999

Summa kortfristiga fordringar

23 971

22 769

Kassa och bank

Kassa och bank

112 944

115 288

Summa kassa och bank

112 944

115 288

Summa omsättningstillgångar

136 915

138 057

SUMMA TILLGÅNGAR

1 330 715

1 357 664

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2
Org.nr. 753300-0787

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

170 400

170 400

Reparationsfond

24 673

22 241

Summa bundet eget kapital

195 073

192 641

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-173 333

-175 460

Årets resultat

-19 725

4 558

Summa fritt eget kapital

-193 058

-170 902

Summa eget kapital

2 015

21 739

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

1 244 050

1 263 156

Summa långfristiga skulder

1 244 050

1 263 156

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9 553

0

Skatteskulder

977

1 257

Övriga skulder

129

129

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

73 991

71 383

Summa kortfristiga skulder

84 650

72 769

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 330 715

1 357 664

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		31 520	74 376
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		25 807	28 253
Erhållen ränta mm		44	116
Erlagd ränta		-51 289	-69 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>6 082</u>	<u>32 811</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 202	-3 634
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		0	-4 019
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		11 881	4 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>7 488</u>	<u>29 504</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-19 106	-3 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-19 106</u>	<u>-3 059</u>
Förändring av likvida medel		-11 618	26 445
Likvida medel vid årets början		115 288	88 843
Likvida medel vid årets slut		<u>112 944</u>	<u>115 288</u>

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	394 578	384 847
Övriga ersättningar och intäkter	5 865	5 251
	<hr/> 400 443	<hr/> 390 098

I årsavgiften ingår värme, vatten etc enligt not 3 nedan.

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
El	20 580	20 473
Värme	107 864	113 317
Vatten och avlopp	36 967	42 281
Städning och renhållning	8 873	10 146
Reparation och underhåll av fastighet	43 161	16 006
Fastighetsavgift	13 792	13 040
Fastighetsförsäkring	23 127	20 199
Förbrukningsmaterial	1 983	5 078
Styrelsearvoden	2 997	2 997
Revision	9 369	8 500
Redovisning	29 506	19 500
Konsultarvode	34 106	0
Bankavgift	1 876	2 013
Föreningsavgifter	2 500	2 770
Övriga externa kostnader	6 415	11 149
	<hr/> 343 116	<hr/> 287 469

Noter till balansräkningen

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>1 885 701</u>	<u>1 885 701</u>
	Utgående anskaffningsvärden	1 885 701	1 885 701
	Ingående avskrivningar	-692 710	-673 853
	Årets avskrivningar	<u>-18 857</u>	<u>-18 857</u>
	Utgående avskrivningar	-711 567	-692 710
	Redovisat värde	<u>1 174 134</u>	<u>1 192 991</u>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 238 000	2 356 000
	Byggnader	<u>4 268 000</u>	<u>3 790 000</u>
		6 506 000	6 146 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>64 430</u>	<u>64 430</u>
	Utgående anskaffningsvärden	64 430	64 430
	Ingående avskrivningar	-37 814	-28 418
	Årets avskrivningar	<u>-6 950</u>	<u>-9 396</u>
	Utgående avskrivningar	-44 764	-37 814
	Redovisat värde	<u>19 666</u>	<u>26 616</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Förfaller senare än 5 år	1 205 838	1 263 156
	SBAB Bank lån 1 063 786 räntesats 3,95 %; villkorsändringsdag 2026-03-09		
	SBAB Bank lån 189 817 räntesats 3,77 %; villkorsändringsdag 2026-05-12		

Övriga noter

Kungälv's Bostadsrättsförening nr 2

Org.nr. 753300-0787

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart

2026-03-27



Eva Albrechtsson
2026-04-09



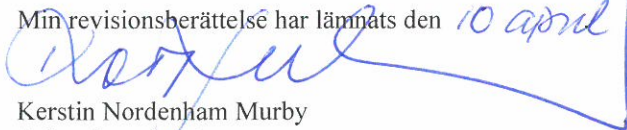
Christoffer Boom
2026-04-09

Heleen Hafstrand

2026-04-09



Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2026



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor