

Årsredovisning för

BRF Konvaljen 2

747000-0774

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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 2025

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 28

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

3 bostadsrätt har överlåtits under året

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 12 671 000 (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

Belopp i kr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	942 192	875 860	838 656	820 296	814 176
Resultat efter finansiella poster	1 727	60 852	93 543	-11 909	-28 196
Soliditet %	18,8	20,5	19,5	18	18,1
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	902	839	803		
Skuldsättning per kvadratmeter	3 887	3 405	3 441		
Sparande per kvadratmeter	173	219	239		
Räntekänslighet	4,17%	4,06%	4,28%		
Energikostnad per kvadratmeter	336	272	241		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	3 887	3 405	3 441		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99%	99%	98%		
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 002	367 623	704 635	60 852	1 152 112
Resultatdisposition enligt föreningsstämma		38 145	-38 145		0
Balanseras i ny räkning			60 852	-60 852	0
Årets resultat				1 727	1 727
Vid årets utgång	19 002	405 768	727 342	1 727	1 153 839

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	727 342
årets resultat	1 727
Totalt	729 069
disponeras för	
avsättning till yttre rep fond enl stadgar	38 013
balanseras i ny räkning	691 056
Summa	729 069

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	942 192	875 860
Övriga rörelseintäkter		10 605	4 922
		<u>952 797</u>	<u>880 782</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	-615 667	-563 971
Personalkostnader	4	-36 771	-32 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-179 044	-167 538
Rörelseresultat		<u>121 315</u>	<u>116 499</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146	8 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 734	-64 486
Resultat efter finansiella poster		<u>1 727</u>	<u>60 852</u>
Resultat före skatt		<u>1 727</u>	<u>60 852</u>
Årets resultat		<u>1 727</u>	<u>60 852</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 419 665	3 758 084
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		5 419 665	3 758 084
Summa anläggningstillgångar		5 419 665	3 758 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-4 282	-4 760
Övriga fordringar		6 709	8 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 911	44 611
		48 338	48 144
<i>Kassa och bank</i>		684 493	1 825 696
Summa omsättningstillgångar		732 831	1 873 840
SUMMA TILLGÅNGAR		6 152 496	5 631 924

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 002	19 002
Fond för yttre underhåll		405 768	367 623
		<u>424 770</u>	<u>386 625</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		727 343	704 635
Årets resultat		1 727	60 852
		<u>729 070</u>	<u>765 487</u>
Summa eget kapital		<u>1 153 840</u>	<u>1 152 112</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 063 100	-
		<u>2 063 100</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 994 570	3 555 170
Leverantörsskulder		816 062	808 091
Övriga kortfristiga skulder		7 843	7 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		117 081	109 271
		<u>2 935 556</u>	<u>4 479 812</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 152 496</u>	<u>5 631 924</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		121 315	116 499
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		179 044	167 538
		300 359	284 037
Erhållen ränta		146	8 839
Erlagd ränta		-119 734	-64 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		180 771	228 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-194	806
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		16 345	9 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		196 922	238 797
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 840 625	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 840 625	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		526 000	
Amortering av lån		-23 500	-37 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		502 500	-37 000
Årets kassaflöde		-1 141 203	201 797
Likvida medel vid årets början		1 825 696	1 623 899
Likvida medel vid årets slut		684 493	1 825 696

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	942 192	875 860
I årsavgifter ingår bostadsrätt, värme, vatten, renhållning o gemensam el samt fiber		

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Adm	64 666	60 829
Kons. avg	153 727	133 189
Värme	242 687	193 900
Reparation	1 601	6 500
Försäkring	23 595	22 565
Internet	63 960	61 396
Fastighetsavgift	31 032	29 340
Övrigt	34 399	56 251
	615 667	563 970

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inga anställda

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Löner och andra ersättningar:	32 250	28 200
Sociala kostnader	4 521	4 574
Summa	36 771	32 774

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-2 584 930	-2 417 392
-Årets avskrivning	-179 044	-167 538
Vid årets slut	-2 763 974	-2 584 930
Redovisat värde vid årets slut	3 579 040	3 758 084
Taxeringsvärde byggnader	9 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	2 871 000	3 915 000
	12 671 000	12 715 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 076 600	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett till fem år efter balansdagen	1 981 070	3 555 170
	4 057 670	3 555 170

Räntesater på lån per 251231

Stadshypotek (1 581 750) bundet 260102 3,59%

Stadshypotek (2 100 000) bundet 270330 3,40%

Stadshypotek (375 920) bundet 260601 2,97%

Snittpris per kvadratmeter på sålda lägenheter under året i kr	18 428	17 623
Fjärrvärme i kilowatt per kvadratmeter	151	148

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

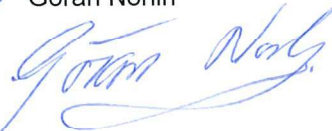
Trelleborg

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-17

Klas Persson



2026-04-20 Göran Norlin



2026-04-20

Albin Persson



2026-04-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-10



Nathalie Hansson
Revisor

Revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i brf Konvaljen 2, Org.nr 747000-0774, för räkenskapsåret 2025-01-01-2025 - 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 i 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.

260410

Nathalie Hansson.

Nathalie Hansson