

Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN

716447-7403

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄSTÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att förvalta bostäder åt sina medlemmar. Det finns 6 gårdar på området med både fristående hus och parhus. Fotbollsplan och lekplats finns. Husen är byggda på berg utifrån naturens egna förutsättningar. Det finns många fina grönområden i området och i närliggande natur.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Hästängen 1 på Onsjöområdet i Vänersborgs kommun med därpå uppförda 74 st småhusfastigheter med en bostadsrätt i varje.

Fastigheterna har under 1989-1990 uppförts genom totalentreprenad av NCC Bygg AB.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg och fastigheternas adress är Hästängegatan.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

8 st	3 rum och kök	79,4 kvm bostadsyta
12 st	4 rum och kök	110,1 kvm bostadsyta
12 st	5 rum och kök	118,5 kvm bostadsyta
9 st	5 rum och kök	118,5 kvm bostadsyta
23 st	4 rum och kök	107,7 kvm bostadsyta
7 st	5 rum och kök	116,7 kvm bostadsyta
1 st	4 rum och kök	143,0 kvm bostadsyta
1 st	5 rum och kök	145,0 kvm bostadsyta
1 st	5 rum och kök	142,0 kvm bostadsyta
74 st	Garage	
52 st	P-platser	

Total tomtarea uppgår till = 45 000 kvm

Total bostadsarea uppgår till= 8 169 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastigheterna har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2023 ett taxeringsvärde uppgående till 87 421 000 kr.

Föreningen är fr.o m. 2020 momsregistrerad. Momspliktig omsättning avser fakturering av individuell mätning av vatten- och elförbrukning avseende laddstolpar.

Skatter

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %. Föreningens underskottsavdrag enligt årets inkomstdeklaration uppgår till 8 943 515 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi mm

Föreningens resultat visar ett överskott med 1 299 tkr (f år om 1 756 tkr). Vinsten förklaras främst av att underhållskostnaden varit låg även i år.

I en bostadsrättsförening vill man mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Med beaktande av avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, vilken endast redovisas som eget kapital i balansräkningen, har årets resultat uppgått till -114 tkr.

Utfört underhåll

Föreningen har under året utfört underhåll och reparationer av löpande karaktär för 786 tkr. Som investering har under året fyra värmepannor bytts ut, ett arbete vi tror fortsätter med ganska hög takt under några år då många pannor närmar sig sin livslängd. Övriga reparationer och underhåll sker efter behov.

Kommande underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades under 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 618 tkr per år för åren 2025-2040. Avsättning under 2025 har skett med 1 413 tkr. Styrelsen gör bedömningen att underhållsbehovet kommer täckas av underhållsfond och kommande års avsättningar. Under 2026 kommer fasadunderhåll och målning ske på nio fastigheter, de blå husen på gård 3 och 4. Från 2026 följer föreningen regelverket K3 (obligatorisk övergång) vilket kommer innebära att bedömningen av underhållsbehovet att förändras då regelverket enligt K3 skiljer sig från K2 vad gäller synen på aktivering av kostnader.

Medlemsinformation

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m årsstämman</u>
Sture Flod (ordf.)	Föreningen	2027
Sven Forsell (kassör)	"	2027
Lenah Skärstrand (sekr)	"	2027
Magnus Olofsson	"	2026
Nicklas Hallberg	"	2026

Styrelsesuppleanter

Thomas Lindgren Nilsson	"	2026
Bo Ekberg	"	2026

Revisorer

Martin Holmqvist, aukt revisor	"	2026
Anders Karlsson, aukt.revisor (revisorssuppleant)	"	2026

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ordförande Sture Flod samt kassör Sven Forsell.

Boendeavgifter

Årsavgifterna har inte höjts under året. Utgående årsavgifter utgör vid verksamhetsårets slut 686 kronor per kvadratmeter bostadsyta. I begreppet Boendeavgifter ingår inte IMD-avgifter vilket medför skillnader jämfört med nyckeltalen.

Överlåtelse

Föreningen har 74 medlemmar både vid årets början och vid årets slut. Under 2025 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (f. år 10 st). Kreditupplysning har gjorts i alla överlåtelse.

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-19. Styrelsen har även hållit 10 protokollförda möten. Föreningen har under året genomfört två städdagar samt möte med nyinflyttade. Den årliga glöggkvällen genomfördes i mitten av december, med god uppslutning. Denna gång höll vi till i föreningslokalen och tipspromenaden var ersatt med en musiktävling.

Avtal

Föreningen har följande avtal avseende:
Länsförsäkringar Fastighetsförsäkring
Tele2 Gruppavtal för bredband och digital-TV

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 026	5 969	6 019	5 547
Resultat efter finansiella poster	1 299	1 756	1 959	-628
Soliditet (%)	25	23	21	18
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	721	715	715	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 489	5 610	5 731	5 852
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 489	5 610	5 731	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	281	336	378	0
Räntekänslighet (%)	7	8	8	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	67	51	50	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 169 918	0	2 826 000	4 709 749	1 755 618	14 461 285
Disposition av föregående års resultat:				1 755 618	-1 755 618	0
Reservering underhållsfond			1 413 000	-1 413 000		0
Årets resultat					1 299 316	1 299 316
Belopp vid årets utgång	5 169 918	0	4 239 000	5 052 367	1 299 316	15 760 601

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 465 367
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 413 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
årets vinst	1 299 316
	6 351 683
disponeras så att i ny räkning överföres	6 351 683
	6 351 683

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 025 752	5 969 237
Övriga rörelseintäkter		82 873	68 685
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 108 625	6 037 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 538 612	-2 282 577
Övriga externa kostnader		-277 187	-179 898
Styrelse- och personalkostnader		-93 348	-86 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-995 109	-992 558
Summa rörelsekostnader		-3 904 256	-3 542 002
Rörelseresultat		2 204 369	2 495 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 968	74 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 021	-814 841
Summa finansiella poster		-905 053	-740 302
Resultat efter finansiella poster		1 299 316	1 755 618
Resultat före skatt		1 299 316	1 755 618
Årets resultat		1 299 316	1 755 618

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	55 935 567	56 830 871
Inventarier, verktyg och installationer	4	794 777	894 582
Summa materiella anläggningstillgångar		56 730 344	57 725 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	5	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		56 733 344	57 728 453
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 069 209	1 048 745
Övriga fordringar		1 382	1 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 195	0
Summa kortfristiga fordringar		1 086 786	1 050 224
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 070 688	0
Summa kortfristiga placeringar		4 070 688	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		517 274	3 281 559
Summa kassa och bank		517 274	3 281 559
Summa omsättningstillgångar		5 674 748	4 331 783
SUMMA TILLGÅNGAR		62 408 092	62 060 236

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 169 918

5 169 918

Fond för yttre underhåll

4 239 000

2 826 000

Summa bundet eget kapital

9 408 918

7 995 918

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 052 368

4 709 749

Årets resultat

1 299 316

1 755 618

Summa fritt eget kapital

6 351 684

6 465 367

Summa eget kapital

15 760 602

14 461 285

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

28 290 472

29 028 472

Summa långfristiga skulder

28 290 472

29 028 472

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16 550 000

16 800 000

Leverantörsskulder

40 187

50 113

Skatteskulder

50 240

43 970

Övriga skulder

34 219

27 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 682 372

1 648 935

Summa kortfristiga skulder

18 357 018

18 570 479

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

62 408 092

62 060 236

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 299 316	1 755 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		995 109	992 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 294 425	2 748 176
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-20 464	44 889
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 195	0
Förändring av leverantörsskulder		-9 926	-18 294
Förändring av kortfristiga skulder		46 564	-61 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 294 404	2 712 966
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-102 726
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-102 726
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-988 000	-988 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-988 000	-988 000
Årets kassaflöde		1 306 404	1 622 240
Likvida medel vid årets början		3 281 559	1 659 318
Likvida medel vid årets slut		4 587 963	3 281 558

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solcellsanläggning	15 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 008 953	5 953 787
Hyror lokaler	6 800	4 200
Övriga intäkter	10 000	11 200
	6 025 753	5 969 187

I föreningens årsavgifter ingår vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 227 119	88 227 119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 227 119	88 227 119
Ingående avskrivningar	-20 422 119	-19 526 815
Årets avskrivningar	-895 304	-895 304
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 317 423	-20 422 119
Ingående nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 974 129	-10 974 129
Utgående redovisat värde	55 935 567	56 830 871
varav mark	305 000	305 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 490 563	1 387 837
Inköp, bidrag Naturvårdsverket	0	102 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 563	1 490 563
Ingående avskrivningar	-595 981	-498 727
Årets avskrivningar	-99 805	-97 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-695 786	-595 981
Utgående redovisat värde	794 777	894 582

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Utgående redovisat värde	3 000	3 000

Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	39 900 472	40 888 472
	39 900 472	40 888 472

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	3,24	2027-05-25	14 380 500	14 542 500
Swedbank Hypotek	1,160	2031-08-25	14 647 972	15 223 972
SBAB	2,73	2026-05-11	15 812 000	16 062 000
			44 840 472	45 828 472
Kortfristig del av långfristig skuld			16 550 000	16 800 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 814 000	66 814 000
	66 814 000	66 814 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Ulrika Dahlberg, Ludvig & Co AB

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 30 mars 2026

Vänersborg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sture Flod
ordförande

Sven Forsell
kassör

Lenah Skärstrand
sekreterare

Magnus Olofsson
ledamot

Nicklas Hallberg
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Holmqvist
Auktoriserad Revisor

