Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Vårgårda

769628-2743

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Odlaren i Vårgårda får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2 - 4
- Resultaträkning 5
- Balansräkning 6 - 7
- Kassaflödesanalys 8
- Noter 9 - 11
- Underskrifter 11 - 12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Hägrunga 5:61. Fastigheten består av 10 bostadshus som har en total bostadsyta om 970kvm. Föreningen har sju hus på 100 kvm och tre hus på 90kvm. Föreningen äger marken.

Bostadsrättsföreningen Odlaren i Vårgårda registrerades hos Bolagsverket 2014-06-12, nya stadgar antogs 2022-05-04 och den ekonomiska planen antogs 2014-10-15. Under 2014 påbörjades arbetet med att bygga 10 hus för att upplåtas som bostadsrätter. Inflyttning av lägenheterna påbörjades under våren 2015 och samtliga lägenheter var inflyttade under hösten 2015.

Bostadsrättsföreningens förvaltning:
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Aktiv Redovisning i Alingsås AB tillsammans med kassören.

Föreningen har försäkring via IF. Denna inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Vårgårda.

Ekonomisk information:

Föreningens lån finns i Sparbanken Alingsås. Föreningen har tre lån:

3,620,000kr	fast ränta 3,38% till 27-06-30
4,277,500kr	fast ränta 3,46% till 28-06-30
3,575,000kr	rörlig ränta (3,46%)

Amorteringar under 2025: 172,500kr. Kommande amorteringar under 2026: 22,500kr/kvartal på två av lånen.

Under 2018 tog föreningen fram en underhållsplan med hjälp av Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Den ligger till grund för föreningens ekonomiska avsättning för underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Månadsavgifterna höjdes med 6% den 1 februari 2025. Den 1 augusti 2025 sänktes månadsavgifterna med 6%.

Energideklaration gjordes under 2025.

Medlemsinformation
Styrelse, firmateckning och revisorer:
Styrelsen består av följande sammansättning sedan årsmötet under 2025:

Linus Arvidsson	Ordförande
Leonardo Hagman	Kassör
Pär Strömqvist	Ledamot
Katarina Samulesson	Ledamot
Jörgen Skoglung	Ledamot
Nellie Bäck Sterki	Suppleant
Hasse Tillström	Suppleant

Föreningen tecknas av ordförande och kassör i förening.

Under räkenskapsåret har Jonas Nilsson varit revisor.

Föreningen består av 15 stycken medlemmar, föregående år 15. Inga överlåtelser har skett under året.

Sammanträden och föreningsstämma:
Styrelsen har under räkenskapsåret haft sex protokollförda styrelsemöten. Föreningens årsstämma hölls den 8 maj 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	**2401-2412**	**2301-2312**	**2201-2212**
Månadsavgifter			647	601
Resultat efter finansiella poster	-22	37	36	113
Soliditet %	52	52	52	51
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	812	779	667	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	3	3	3	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 827	12 005	12 144	
Sparande (kr) per kvadratmeter	185	214	212	
Räntekänslighet %	14,6	15,4	18,2	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten för 2025 berodde på att energideklaration gjordes under året. Den påverkade resultatet med ca 31,000kr. Föreningen kommer höja avgifterna under 2026 för att stärka resultatet nästa år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	11 625 000	960 308	665	37 259
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			37 259	-37 259
Avsättning till underhållsfond		35 000	-35 000	
Årets resultat				-22 171
Belopp vid årets utgång	**11 625 000**	**995 308**	**2 924**	**-22 171**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 924
Årets resultat	-22 171
Summa	*-19 247*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 000
Balanseras i ny räkning	-54 247
Summa	*-19 247*

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING 1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Månadsavgifter		787 812	755 870
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**787 812**	**755 870**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-195 627	-119 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-170 032	-170 032
Summa rörelsekostnader		**-365 659**	**-289 361**
Rörelseresultat		***422 153***	***466 509***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 883	29 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 207	-458 320
Summa finansiella poster		**-444 324**	**-429 250**
Resultat efter finansiella poster		***-22 171***	***37 259***
Resultat före skatt		***-22 171***	***37 259***
Årets resultat		***-22 171***	***37 259***

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3, 4	22 889 354	23 057 233
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 308	6 461
Summa materiella anläggningstillgångar		*22 893 662*	*23 063 694*
Summa anläggningstillgångar		**22 893 662**	**23 063 694**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 050	15 925
Summa kortfristiga fordringar		*17 050*	*15 925*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 283 312	1 272 571
Summa kassa och bank		*1 283 312*	*1 272 571*
Summa omsättningstillgångar		**1 300 362**	**1 288 496**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 194 024**	**24 352 190**

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 625 000	11 625 000
Fond för yttre underhåll		995 308	960 308
Summa bundet eget kapital		*12 620 308*	*12 585 308*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 924	665
Årets resultat		-22 171	37 259
Summa fritt eget kapital		*-19 247*	*37 924*
Summa eget kapital		**12 601 061**	**12 623 232**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	11 292 500	3 552 500
Summa långfristiga skulder		**11 292 500**	**3 552 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	180 000	8 092 500
Förskott från kunder		250	1 304
Leverantörsskulder		375	7 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 838	74 730
Summa kortfristiga skulder		**300 463**	**8 176 458**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 194 024**	**24 352 190**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	422 153	466 509
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	170 032	170 032
Erhållen ränta	17 883	29 070
Erlagd ränta	-462 207	-458 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*147 861*	*207 291*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-1 125	-3 717
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	36 505	15 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**183 241**	**219 468**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-172 500	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-172 500**	**-135 000**
Årets kassaflöde	**10 741**	**84 468**
Likvida medel vid årets början	**1 272 571**	**1 188 103**
Likvida medel vid årets slut	**1 283 312**	**1 272 571**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	*År*
Byggnader och mark	0,83-5	20-120
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner
Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital
Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:
Årets resultat + årets avskrivningar +årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Övriga externa kostnader	2025	2024
Snöröjning		12 318	10 549
Renhållning/sophämtning		15 865	15 358
Fastighetsförsäkringspremier		50 713	48 018
Övriga kostnader		10 936	3 699
Trädgårdskostnader		0	400
Redovisningstjänster		32 377	28 251
Bankkostnader		1 400	1 206
El		3 491	2 890
TV avgift		1 334	1 396
Reparation och underhåll av fastighet		61 568	7 562
Revisorsarvode		5 625	0
Summa		**195 627**	**119 329**

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		24 600 147	24 600 147
Utgående anskaffningsvärden		24 600 147	24 600 147
Ingående avskrivningar		-1 542 914	-1 375 035
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-167 879	-167 879
Utgående avskrivningar		-1 710 793	-1 542 914
Redovisat värde		**22 889 354**	**23 057 233**

Not 4	Taxeringsvärde	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad		10 886 000	10 886 000
Mark		3 021 000	3 021 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		10 767	10 767
Utgående anskaffningsvärden		10 767	10 767
Ingående avskrivningar		-4 306	-2 153
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-2 153	-2 153
Utgående avskrivningar		-6 459	-4 306
Redovisat värde		**4 308**	**6 461**

Not 6	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år		3 125 000	3 192 500

Not 7	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31

Föreningens banklån som uppgår till 11 472 500kr (11 645 000kr), har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 292 500	3 552 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	180 000	8 092 500

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld oavsett om lånet förlängs vid förfallodatum.

Not 8	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen planerar en höjning av medlemsavgifterna under 2026.

Föreningen kommer också att måla om fem hus, nämligen Odlarvägen 2, 4, 6 ,8 ,10.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		13 000 000	13 000 000
Summa ställda säkerheter		**13 000 000**	**13 000 000**

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-23

UNDERSKRIFTER

Vårgårda

Linus Arvidsson

Katarina Samuelsson

Jörgen Skoglund

Pär Strömqvist

Leonardo Hagman

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Nilsson
Revisor