

Årsredovisning
för
Brf Villagatan nr 15 Trosa
716415-9365

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Villagatan nr 15 Trosa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Brf Villagatan 15, Trosa

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fiskekapellet 8 i Trosa kommun, Villagatan 15 i Trosa, Södermanlands län.

Fastighet

Föreningens fastighet Fiskekapellet 8 är taxerad till 20 690 000 kronor. Detta uppdelat med ett taxerat värde för byggnad 17 000 000 och mark 3 690 000 kronor. Föreningens fyra hus omfattar sexton lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den sammanlagda boytan är 1 407 m2.

Verksamheten 2025

Utvändig målning har utförts på hus B & C.
Uteplats med sittmöbel och grill har iordningsställts.
Soprummet har iordningställts för att fastighetsnära insamling ska kunna ske.
Ny robotgräsklippare införskaffad.

1 st lägenhetsöverlåtelse har skett under 2025.

Ekonomi

Årets resultat är negativt, främst beroende på reparations & underhållskostnader. (Målning av 2st. hus)

Finansiering

Vid årsskiftet var de likvida medlen 360 tkr

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni.

Styrelse 2025

Mats Bergquist	Ordförande
<i>Vald 2025 på 2 år</i>	
Åke Holgersson	Ledamot/Ekonomi
<i>Vald 2024 på 2 år</i>	
Kjell Olsson	Ledamot
<i>Vald 2025 på 2 år</i>	

Styrelsen har under året hållit 10st protokollförda möten

Revisorer

Ann-Sofie Blomqvist	Ordinarie revisor
Elisabeth Lemke	Revisorssuppleant

Valberedning

Håkan Johansson
Bertil Lemke

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 140	1 140	1 086	970	965
Resultat efter finansiella poster	-666	206	152	53	222
Soliditet (%)	58	59	58	58	58
Kassalikviditet (%)	125	285	142	71	122
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	811	811	772	677	677
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 361	7 388	7 432	7 503	7 574
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 361	7 388	7 432	7 503	7 574
Sparande per kvm (kr/kvm)	-338	282	241	169	253
Räntekänslighet (%)	9	9	10	11	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	105	92	65	63	60
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	100
Nettoomsättning	1 140	1 140	1 086	970	965

Kostnader för värme ingår inte i medlemsavgiften, detta står varje medlem för själv.

Årets negativa förlust beror i huvudsak på utökade underhållskostnader. Styrelsen kommer att följa kostnadsläget noga och planerar att eventuellt utöka föreningens lån för att finansiera kommande underhållskostnader.

Vidare kommer styrelsen att se över om avgifterna behöver höjas för att kunna avsätta tillräckligt med medel för framtida fastighetsunderhåll.

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	390 717
årets förlust	-666 494
	-275 777

behandlas så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	0
i ny räkning överföres	-275 777
	-275 777

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 140 479	1 140 481
Försäkringsersättningar		0	131 958
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 140 479	1 272 439
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-393 018	-344 421
Reparation & underhåll	3	-722 243	0
Förvaltningskostnader	4	-128 511	-128 072
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-190 424	-190 303
Summa rörelsekostnader		-1 434 196	-662 796
Rörelseresultat		-293 717	609 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 960	5 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 737	-408 556
Summa finansiella poster		-372 777	-403 209
Resultat efter finansiella poster		-666 494	206 434
Resultat före skatt		-666 494	206 434
Årets resultat		-666 494	206 434

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 368 208	24 489 678
Maskiner och andra tekniska anläggningar		33 399	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	393 484	460 847
Summa materiella anläggningstillgångar		24 795 091	24 950 525
Summa anläggningstillgångar		24 795 091	24 950 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 702	13 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 259	22 159
Summa kortfristiga fordringar		31 961	35 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		328 264	861 875
Summa kassa och bank		328 264	861 875
Summa omsättningstillgångar		360 225	897 854
SUMMA TILLGÅNGAR		25 155 316	25 848 379

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

12 320 000

12 320 000

Upplåtelseavgifter

2 478 000

2 478 000

Summa bundet eget kapital

14 798 000

14 798 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

390 717

-145 717

Årets resultat

-666 494

206 434

Summa fritt eget kapital

-275 777

60 717

Reserv framtida fastighetsunderhåll

0

330 000

Summa eget kapital

14 522 223

15 188 717

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

10 344 396

10 344 396

Summa långfristiga skulder

10 344 396

10 344 396

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12 500

50 000

Leverantörsskulder

3 424

9 200

Skatteskulder

53 664

51 504

Övriga skulder

0

20 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

219 109

184 294

Summa kortfristiga skulder

288 697

315 266

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 155 316

25 848 379

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-666 494	206 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		190 424	233 678
Betald skatt		2 160	3 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-473 910	443 980
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 118	-1 940
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 099	1 359
Förändring av leverantörsskulder		-5 776	-19 095
Förändring av kortfristiga skulder		-22 954	16 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-498 621	440 900
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 990	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 990	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-62 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-62 500
Årets kassaflöde		-533 611	378 400
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		861 875	483 475
Likvida medel vid årets slut		328 264	861 875

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner o inventarier	5år
Byggnader	0,49%
Mark	0 %
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Not 2 Fastighetskostnader

	2025	2024
Belysning	34 573	35 577
Vatten och avlopp	113 726	93 616
Sophämtning	30 931	31 504
Utemiljö trädgård	92 031	69 931
Snöröjning	14 810	22 300
Fastighetsförsäkring	36 564	40 821
Fastighetsavgift	27 584	26 080
Fiber	14 400	14 400
Övriga kostnader	28 399	10 192
	393 018	344 421

Not 3 Reparation & underhåll

	2025	2024
Reparation fastighet	722 243	0
Reserv fastighetsunderhåll		0
	722 243	0

Not 4 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Styrelsearvode inkl soc avgifter	45 881	43 831
Ekonomisk förvaltning	50 188	36 250
Revisionsarvode	8 000	8 000
Bankkostnader	2 693	2 050
Föreningsavgifter	4 390	4 390
Årsstämma	8 320	8 745
Övriga förvaltningskostnader	9 039	24 806
	128 511	128 072

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 294 043	24 294 043
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 294 043	24 294 043
Ingående avskrivningar	-2 855 947	-2 733 007
Årets avskrivningar	-121 470	-122 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 977 417	-2 855 947
Markvärde	3 051 582	3 094 957
Försäljningar/utrangeringar		-43 375
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 051 582	3 051 582
Utgående redovisat värde	24 368 208	24 489 678

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	673 639	673 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 639	673 639
Ingående avskrivningar	-212 792	-145 429
Årets avskrivningar	-67 363	-67 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 155	-212 792
Utgående redovisat värde	393 484	460 847

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Reserv fast underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 320 000	2 478 000	330 000	-145 717	206 434	15 188 717
Reserv fastighetsunderhåll			50 000	-50 000		0
Disposition av föregående års resultat:				206 434	-206 434	0
Reserv fastighetsunderhåll			-380 000	380 000		0
Årets resultat					-666 494	-666 494
Belopp vid årets utgång	12 320 000	2 478 000	0	390 717	-666 494	14 522 223

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	10 344 396	10 344 396
	10 344 396	10 344 396

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 641 000	12 641 000
	12 641 000	12 641 000

Årsredovisningen beslutades den 10 april 2026

Trosa

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Bergquist
Ordförande

Kjell Olsson

Åke Holgersson

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

Ann- Sofie Blomqvist
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-04-14 08:33:57 UTC+00:00

Ordförande

MATS BERGQUIST



SE BankID - 43e42d95-401d-42c0-b6c4-9e477bdd2095

2026-04-14 19:55:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

ÅKE HOLGERSSON



SE BankID - 255c6fbc-8849-45b5-9e19-5820032dfa87

2026-04-23 16:29:28 UTC+00:00

Styrelseledamot

KJELL OLSSON



SE BankID - 656e0f55-045e-4514-a864-9053023781d5

2026-04-26 16:03:22 UTC+00:00

Revisor

ANN-SOFIE BLOMKVIST



SE BankID - 36954276-82d6-45f6-877d-9df6b8ce51e6