

Årsredovisning

Brf Bjelkes i Vårgårda

769640-6128

Styrelsen för Brf Bjelkes 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	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens bildades 2021-11-23. Nya stadgar har antagits under året och registrerades hos Bolagsverket 2025-05-27. Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Vårgårda kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten Hyvlaren 4 i Vårgårda kommun med äganderätt under 2021 och byggnationen färdigställdes under hösten 2023.

Föreningens hus utgörs av huvudbyggnaden med 55 lägenheter fördelat på fem plan. Till byggnaden hör också carportar och parkeringsplatser som skall nyttjas av föreningens medlemmar. 4 av parkeringsplatserna ligger på kommunal mark vilka skall regleras genom ett arrendeavtal med Vårgårda Kommun. Skall upprättas under 2026. Den totala bostadarean uppgår till 3 170 m².

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök

19 st 2 rum och kök

13 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Aktuell underhållsplan är daterad 2025-09-29 och sträcker sig över 50 år.

På ordinarie föreningsstämma 2025-05-08 valdes:

Ledamöter: Bertil Karlsson 2 år (ordförande), Sture Persson 2 år, Katarina Linde 1 år, Ajna Trokic 1 år och Maria Coste 1 år.

Suppleanter: Martin Leandersson 1 år och Richard Gomér 1 år.

Richard Gomér valde att under sommaren att anmäla sin avgång som suppleant till styrelsen och ersattes av Melker Warfvinge som, vid extrastämma 2025-10-18, invaldes som ny suppleant till styrelsen.

Revisor: Håkan Rist, auktoriserad revisor, Baker Tilly Guide AB

Under året har hållits 11 protokollförda styrelsemöten varav 8 med den nyvalda styrelsen.

Medlemsinformation

All befintlig dokumentation har strukturerats och finns nu samlad digitalt i Dropbox som är tillgänglig för styrelsen.

2025-09-29 upprättades en underhållsplan som sträcker sig över 50 år (2025 – 2074). Underhållsplanen är upprättad av OVK Center Sverige AB (Johan Lundborg).

En 2-års besiktning av den totala fastigheten genomfördes under 22 – 24 september. Alingsås Byggkonsult AB (Niklas Leivik) anlätades som besiktningsman. Rapport från besiktningen finns upprättad och åtgärder skall utföras senast under våren 2026. En del punkter hänskjuts till garantibesiktningen 2028.

Under året har ett dokument omfattande Trivselregler, Bra-att-veta samt Kontaktuppgifter och länkar utarbetats. Dessa

har distribuerats via mail och kommer också att lämnas som en informationspärm till varje lägenhet. Tanken är att denna pärm tillhör varje lägenhet och skall förvaras och överlämnas när en lägenhet byter ägare/hyresgäst. Dokumentet kommer att uppdateras vid behov.

Styrelsen har under året haft stort fokus på energiförbrukningen och vad som kan göras för att effektivisera den. Samråd har hafts med Energirådgivaren i Vårgårda Kommun för att initialt försöka hitta åtgärder. Styrelsen kommer under 2026 att skapa en arbetsgrupp som skall tillsättas vid årsstämman och som, tillsammans med en senare vald energirådgivare, skall fortsätta översynen av vår energiförbrukning. Eventuella åtgärder kommer att vara föremål för Föreningens gemensamma beslut och kommer i förekommande fall att presenteras vid kommande extra- eller årsstämma.

Ett arbete har påbörjats för att centralisera ägandet av elmätarna så att Föreningen tar denna kostnad. Det innebär att varje lägenhet endast betalar för den el som man förbrukar och nätabonnemanget åligger Föreningen. Beslut om att genomföra denna åtgärd skall fattas på Årsstämman 2026.

Från 2026-01-01 gäller nya regler från Bokföringsnämnden (BFN) som innebär att vår redovisning måste göras enligt K3-reglerna. Tillsammans med vår förvaltare kommer bli en uppdelning av vår fastighet i komponenter att göras. Detta kommer att presenteras i detalj vid årsstämman 2027.

Styrelsen har behövt höja årsavgiften med 3 % och varmvattenavgiften med 18% från 2026-01-01. Detta på grund av att fjärrvärmens höjts med 5% och VA-avgiften med 15%. Styrelsen har också haft kontakt med banken för att eventuellt lösa det första lånet i förtid. På grund av ränteskillnadsersättningen var detta inte lämpligt. Det lånet förfaller 2026-12-31 och kommer då att omförhandlas till en, förhoppningsvis, mycket gynnsammare räntenivå.

Föreningen hade vid årets ingång 65 medlemmar och 65 medlemmar vid årets utgång. En överlåtelse har skett.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift är för närvarande 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift är 1,0 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet per år och debiteras månadsvis. Prisbasbelopp för 2025 är 58 800 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2111-2212
Nettoomsättning	3 434	3 267		
Resultat efter finansiella poster	-451	-486		
Soliditet %	63	63	62	
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 057	1 002	922	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	93	93	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 230	13 365	13 500	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	13 230	13 365	13 500	
Sparande (kr) per kvadratmeter	150	139	174	
Räntekänslighet %	12,5	13,3	15	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	177	156	73	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten i redovisningen kan härledas till bokförda avskrivningar/värdeminskningar på föreningens byggnad. Detta påverkar inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 550 000			-486 378
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-486 378	486 378
Förändring av underhållsfond		125 000	-125 000	
Årets resultat				-450 683
Belopp vid årets utgång	74 550 000	125 000	-611 378	-450 683

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-611 378
Årets resultat	-450 683
<i>Summa</i>	<i>-1 062 061</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	717 965
Balanseras i ny räkning	-1 780 026
<i>Summa</i>	<i>-1 062 061</i>

Föreningens 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.			
Nettoomsättning	2, 3	3 434 192	3 267 308
Övriga rörelseintäkter	4	55 280	38 058
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 489 472	3 305 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-940 341	-797 370
Övriga externa kostnader	6	-172 542	-132 801
Personalkostnader	7	-27 494	-37 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-926 750	-926 750
Summa rörelsekostnader		-2 067 127	-1 894 571
Rörelseresultat		1 422 345	1 410 795
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 934	684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 875 962	-1 897 857
Summa finansiella poster		-1 873 028	-1 897 173
Resultat efter finansiella poster		-450 683	-486 378
Resultat före skatt		-450 683	-486 378
Årets resultat		-450 683	-486 378

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	115 391 500	116 318 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>115 391 500</i>	<i>116 318 250</i>
Summa anläggningstillgångar		115 391 500	116 318 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		603 364	579 992
Övriga fordringar		2 160	265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 949	52 078
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>707 473</i>	<i>632 335</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		877 941	935 148
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>877 941</i>	<i>935 148</i>
Summa omsättningstillgångar		1 585 414	1 567 483
SUMMA TILLGÅNGAR		116 976 914	117 885 733

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 550 000	74 550 000
Fond för yttre underhåll		125 000	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>74 675 000</i>	<i>74 550 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-611 378	–
Årets resultat		-450 683	-486 378
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 062 061</i>	<i>-486 378</i>
Summa eget kapital		73 612 939	74 063 622
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	28 530 000	41 939 096
Summa långfristiga skulder		28 530 000	41 939 096
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 409 096	427 952
Förskott från kunder		–	-150
Leverantörsskulder		104 763	76 742
Skatteskulder		–	80 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 320 116	1 298 471
Summa kortfristiga skulder		14 833 975	1 883 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 976 914	117 885 733

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 422 345
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	926 750
Erhållen ränta	2 934
Erlagd ränta	-1 875 962
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>476 067</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-75 139
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-30 184

Kassaflöde från den löpande verksamheten 370 744

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-427 952
--------------------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -427 952

Årets kassaflöde -57 208

Likvida medel vid årets början 935 148

Likvida medel vid årets slut 877 940

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

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

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	-3 242 934	-3 088 515
	Varmvatten, debiterad förbrukning (avser 2023 och 2024)	-79 458	-70 933
	Hyresintäkter p-platser	-82 800	-82 800
	Laddstolpar, debiterad förbrukning	-29 000	-25 060
	Summa	-3 434 192	-3 267 308

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme och kallvatten. Varmvatten debiteras separat.

Not 4 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Debiterade avgifter, pant och överlåtelse m.m.	-4 606	-7 618
Avgifter för andrahandsuthyrning	-32 680	-20 675
Övriga intäkter	-17 994	-9 764
Summa	-55 280	-38 057

Not 5 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	140 648	136 020
Utemiljö och snöröjning	10 343	2 111
Besiktning och larmavtal hiss	31 108	32 064
Reparationer och underhåll	37 517	7 910
El	119 382	87 136
Fjärrvärme	309 627	313 811
Vatten och avlopp	159 750	92 028
Avfall	63 355	57 935
Försäkring	49 780	52 161
Digitala tjänster	14 748	16 195
Underhåll ventilation	4 083	–
Summa	940 341	797 371

Not 6 Övriga externa kostnader	2025	2024
Förbrukningsmaterial och inventarier	8 130	10 423
Ekonomisk förvaltning	64 924	63 900
Ekonomisk förvaltning, debiterade avgifter	-10 124	25 644
Konsultarvoden	69 025	12 834
Revision	16 250	20 000
Hjärtstartare	3 654	–
Serviceavgifter till branchorganisationer	6 230	–
Övrig administration	6 230	–
Summa	164 319	132 801

Not 7 Medelantalet anställda	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna utgörs av styrelsearvoden.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	117 245 000	117 245 000
	Utgående anskaffningsvärden	117 245 000	117 245 000
	Ingående avskrivningar	-926 750	-
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-926 750	-926 750
	Utgående avskrivningar	-1 853 500	-926 750
	Redovisat värde	115 391 500	116 318 250

Not 9	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0

Samtliga krediter avser fastighetslån som förväntas bli förlängda.

Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 41 939 096 kr (42 367 048kr) har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	28 530 000	41 939 096
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	13 409 096	427 952

Not 11	Specifikation över skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Lån nr	Skuldbelopp	Räntesats
	Sparbanken Alingsås	1	13 409 096	4,52%
	Sparbanken Alingsås	2	14 265 000	4,37%
	Sparbanken Alingsås	3	14 265 000	4,27%
				Ränteändring
				2026-12-30
				2027-12-30
				2028-12-30

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 795 000	42 795 000
	Summa ställda säkerheter	42 795 000	42 795 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-11

UNDERSKRIFTER

Vårgårda

Bertil Karlsson

Katarina Linde

Sture Persson

Maria Coste

Ajna Trokic

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

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 11:02

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 11.03.2026 10:28

DOCUMENT ID:

SkgL3rh0FZI

ENVELOPE ID:

By83r2RKbl-SkgL3rh0FZI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Bjelkes i Vårgårda 20250101-202512

31.pdf

12 pages

SHA-512:

671679073084eb0fb02ea0094a00a326f27af28d0333dd

3740da8c1f848731b48193dba57c7f327b3f321fbc4261

43cb001d18fd5e47ecb0d514eadf23c277b0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ruth Ingrid Katarina Linde katarina.linde@telia.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:47 11.03.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/22) IP: 90.227.249.70
2. Sture Helge Persson sturepersson0@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 12:26 12.03.2026 12:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/01/23) IP: 78.70.4.241
3. Sven Bertil Ingemar Karlsson bertilkarls@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:12 12.03.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/09/22) IP: 2.68.44.32
4. MARIA VIKTORIA COSTE maria.coste@vargarda.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:29 13.03.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/25) IP: 192.121.60.150
5. Ajna Trokic Ajnatrokic@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:31 13.03.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/02) IP: 82.209.141.171
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguid e.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 11:02 13.03.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 212.247.67.85

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed