

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skansborg i Huskvarna

726000-2238

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansborg i Huskvarna 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

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att förvärva och besitta fastigheten nr 2 i kvarteret Loke, Grännavägen 4 i Huskvarna stad för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 1932-06-21 hos Bolagsverket och har sitt säte i Huskvarna. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Loke 2 med 7 st uppförda lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens totalyta är 900 kvm, varav bostadsrättslägenheter är 751 kvm och lokal 80 kvm, samt gemensamma yta på 69 kvm som fördelades med tvättstugan och förråden.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Gemensamhetsytor och avtal

Till fastigheten hör en gemensam trädgård där medlemmarna ansvarar för skötseln.

Föreningen är ansluten till Tele2 kabel-tv och bredband.

Uppvärmning sker med luftvärmepumpar och kompletteras med eldningsolja.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar till fullvärde.

Parkeringsplatser

Föreningen har inga egna parkeringsplatser. Därför hyr föreningen 9 parkeringsplatser av Jönköpings kommun. Varav två gästparkeringar.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en upprättad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2026.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar

Överlåtelser

7st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Styrelsen sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-04-03:

Hasse Pettersson	Ordförande
Kerstin Jonsson	Ledamot
Alexander Klomstad	Ledamot
Jonas Sandqvist	Ledamot
Malte Seiborg	Ledamot
Sven Åke Furenbrink	Suppleant
Selma da Silva Felix	Suppleant

Firmatecknare: Styrelsen och Hasse Pettersson.

Revisor: Lars Ohlsson och Cecilia Ohlsson.

Föreningen har sitt säte i Huskvarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett utöver det löpande underhållet av föreningens fastighet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	424	382	428
Resultat efter finansiella poster	-65	-126	-63
Soliditet (%)	-5,12	-2,52	2,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	473	426	485
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,73	83,76	83,13
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 185	3 196	3 196
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 524	3 536	3 536
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,48	5,41	5,47
Sparande per kvm (kr/kvm)	72	-34	39
Räntekänslighet (%)	7,45	8,29	7,29
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	187	189
Driftkostnad per kvm (kr/kvm)	241	267	272

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 400	301 914	-264 153	-125 782	-66 621
Disposition av föregående års resultat:		0	-125 782	125 782	0
Årets resultat				-64 794	-64 794
Belopp vid årets utgång	21 400	301 914	-389 935	-64 794	-131 415

Avsättning till yttre underhåll genomförs enligt föreningens stadgar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-389 935
årets förlust	-64 794
	-454 729
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-454 729
	-454 729

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyror	2	424 264	382 353
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		424 264	382 353
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-247 885	-241 986
Administrationskostnader	4	-29 085	-29 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 377	-93 377
Summa rörelsekostnader		-370 347	-364 469
Rörelseresultat		53 917	17 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 725	-143 697
Summa finansiella poster		-118 711	-143 667
Resultat efter finansiella poster		-64 795	-125 783
Årets resultat		-64 795	-125 783

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 138 943	2 182 389
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	343 908	393 839
Summa materiella anläggningstillgångar		2 482 851	2 576 228
Summa anläggningstillgångar		2 482 851	2 576 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 436	1 636
Övriga fordringar		1 240	1 226
Summa kortfristiga fordringar		6 676	2 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		78 719	69 265
Summa kassa och bank		78 719	69 265
Summa omsättningstillgångar		85 395	72 127
SUMMA TILLGÅNGAR		2 568 246	2 648 355

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

21 400

21 400

Fond för yttre underhåll

301 914

301 914

Summa bundet eget kapital

323 314

323 314

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-389 935

-264 153

Årets resultat

-64 795

-125 783

Summa fritt eget kapital

-454 730

-389 936

Summa eget kapital

-131 416

-66 622

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 646 380

2 655 880

Skatteskulder

1 562

1 349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

51 720

57 748

Summa kortfristiga skulder

2 699 662

2 714 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 568 246

2 648 355

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-64 795	-125 783
Justeringar för avskrivningar		93 377	93 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		28 583	-32 406
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 814	5 940
Förändring av kortfristiga skulder		-5 815	28 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 954	1 596
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-9 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 500	0
Årets kassaflöde		9 454	1 596
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		69 265	67 669
Likvida medel vid årets slut		78 719	69 264

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 50 år

Maskiner och andra tekniska anläggningstillgångar 10år

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

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 dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens 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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	355 228	320 253
Hyror lokaler	69 036	62 100
	424 264	382 353

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och grundutbud för kabel-TV.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Uppvärmning och elavgifter	93 842	114 366
Vatten, avlopp & sophämtning	45 059	40 684
Trädgårdsskötsel	6 784	6 192
Kabel TV	11 896	11 836
Parkeringskostnader	15 682	15 439
Fastighetsförsäkring	27 221	33 562
Summa driftkostnader	200 484	222 079
Reparation och underhåll av fastighet	30 864	4 027
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	16 538	15 880
Summa fastighetskostnader	247 886	241 986

Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	20 000	24 092
Bankkostnader	1 634	1 560
Övriga administrationskostnader	6 651	3 454
Övriga externa kostnader	800	0
	29 085	29 106

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 651 000	2 651 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 651 000	2 651 000
Ingående avskrivningar	-468 611	-425 165
Årets avskrivningar	-43 446	-43 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-512 057	-468 611
Utgående redovisat värde	2 138 943	2 182 389
Taxeringsvärden byggnader	8 657 000	6 230 000
Taxeringsvärden mark	3 457 000	3 637 000
	12 114 000	9 867 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 310	499 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 310	499 310
Ingående avskrivningar	-105 471	-55 540
Årets avskrivningar	-49 931	-49 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 402	-105 471
Utgående redovisat värde	343 908	393 839

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 35975322	3,60	2026-03-28	515 880	515 880
SEB 35975284	3,62	2026-06-28	513 800	513 800
SEB 30656458	3,64	2026-08-28	227 700	227 700
SEB 40684239	3,65	2026-12-28	807 500	817 000
SEB 43328182	3,62	2026-06-28	84 000	84 000
SEB 47299225	3,61	2026-11-28	497 500	497 500
			2 646 380	2 655 880
Kortfristig del av långfristig skuld			2 646 380	2 655 880

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 459	4 987
Övriga upplupna kostnader	15 000	10 000
Förutbetalda intäkter	32 261	42 761
	51 720	57 748

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Loke 2	2 709 405	2 709 405
	2 709 405	2 709 405

Årsredovisningen beslutades 2026-03-03

Huskvarna 2026-03-17



Hasse Pettersson
Ordförande



Alexander Klomstad



Kerstin Jonsson



Jonas Sandqvist



Malte Seiborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-08



Lars Ohlsson
Revisor



Cecilia Ohlsson
Revisor