

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hemlängtan 1, Vagnhärad, 769636-4491, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Trosa kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 20 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning på fastigheterna Trosa Södra Husby 5:136.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Inflyttning har skett i slutet av december 2021.
Godkänd slutbesiktning 2021-12-01.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket med namnet 2020-01-20.
Nuvarande stadgar registrerades 2020-01-20.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Antalet medlemmar i bostadsrättsföreningen var per den 31 december 2025 31 (31) stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har lagt om lånet på fastigheten till 3 st. på 1 år 2 år och 3 år för att få en överblick över tid. Samt öppnat ett placeringskonto.

Vatten och el har blivit specificerat på hyresavierna.

En underhållsplan har påbörjats under året i Planima av HDF-Konsult.

Arbete fortlöper från två års besiktningen.

Nyckelansvarig har genom gediget arbete fått vårt nyckelsystem flyttat från Certego i Katrineholm till Certego i Nyköping.

Ett cykelställ har placerats ut vid varje fastighet. Trädgårdsgruppen anordnade städdagar där vi planterade bär- och prydnads växter, rensade ogräs och anlade en kompost för trädgårdsavfall, dagen avslutades med korvgrillning. Andra advent hade vi en sammankomst med brasa, glögg och saffransbullar som uppskattades.

Föreningen justerade upp avgifterna 1 januari 2025 med 18%.

Styrelsen

Styrelsen sedan stämman

Ordförande	Margareta Brolin
Ledamot, kassör	Tore Möller
Ledamot, sekreterare	Rikard Ljung
Suppleant	Ulf Granlund
Suppleant	Kenneth Johansson
Suppleant	Irja Hedvall
Valberedning	Bo Wiberg Rolf Gustafsson
Revisor	LR Noler AB, Jens Forneng

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat två (fyra) stycken överlåtelser under året. Styrelsen har haft åtta (sju) protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande möte samt en ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2025.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Trosa Södra Husby 5:136
Adress:	Väsby Ängsväg 2, A-F, samt 4 A-F, 619 72 Vagnhärad
Byggår:	2021
Lägenhetsfördelning:	20 st bostadslägenheter fördelade i två flerbostadshus i två våningar
Total boyta:	1 405,2 m ²
Parkering	24 stycken parkeringsplatser varav 8 st carportar 16 st p-platser
Mark:	Äganderätt

Översikt och nyckeltal

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 620 307	1 439 885	1 273 877	1 107 565
Resultat efter finansiella poster	-26 697	4 885	-126 234	-161 473
Soliditet, %	62	62	61	61
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt/m ² i kr	13 728	13 909	14 120	14 301
Skuldsättning /m ² i kr	13 728	13 909	14 120	14 301
Årsavgift upplåten med bostadsrätt/m ² i kr	1 102	972	853	
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter i %	95	95	83	
Sparande/m ² i kr	290	283	190	
Räntekänslighet	12	14	16	
Energikostnad/m ² i kr	232	204	163	

Nya nyckeltal är framtagna för årsredovisningen gällande 2023, därav saknas jämförelsetal tidigare år. För definitioner se redovisningsprinciper.
El & vatten debiteras efter faktisk förbrukning på varje hushåll.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2,3	1 620 307	1 439 885
Övriga rörelseintäkter	4	6 036	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 626 343	1 439 885
Rörelsekostnader			
Drift och underhållkostnader	5	-460 562	-473 077
Övriga externa kostnader	6	-141 673	-81 872
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-393 658	-393 658
Summa rörelsekostnader		-995 893	-948 607
Rörelseresultat		630 450	491 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		600	1 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 747	-488 006
Summa finansiella poster		-657 147	-486 393
Resultat efter finansiella poster		-26 697	4 885
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-26 697	4 885
Skatt		0	0
Årets resultat		-26 697	4 885

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	50 864 368	51 258 026
Summa materiella anläggningstillgångar		50 864 368	51 258 026
Summa anläggningstillgångar		50 864 368	51 258 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 911	104 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 973	24 911
Summa kortfristiga fordringar		67 884	128 926
Kassa och bank			
Kassa och bank		463 742	292 259
Summa kassa och bank		463 742	292 259
Summa omsättningstillgångar		531 626	421 185
SUMMA TILLGÅNGAR		51 395 994	51 679 211

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 450 400	29 450 400
Upplåtelseavgifter		2 713 600	2 713 600
Fond fastighetsunderhåll		130 284	86 856
Summa bundet eget kapital		32 294 284	32 250 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-404 569	-366 026
Årets resultat		-26 697	4 885
Summa fritt eget kapital		-431 266	-361 141
Summa eget kapital		31 863 018	31 889 715
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	19 036 300	0
Summa långfristiga skulder		19 036 300	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	254 400	19 545 100
Leverantörsskulder		28 583	1 039
Övriga skulder		14 425	14 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	199 268	228 932
Summa kortfristiga skulder		496 676	19 789 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 395 994	51 679 211

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	630 450	491 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m (avskrivningar)	393 658	393 658
Erhållen ränta	600	1 613
Erlagd ränta	-680 065	-520 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 643	366 262
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	61 042	-23 824
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	32 197	27 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	437 882	370 253
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-254 400	-296 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-254 400	-296 100
Årets kassaflöde	183 482	74 153
Likvida medel vid årets början	292 260	218 106
Likvida medel vid årets slut	475 742	292 259

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	120 år

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt

Totala årsavgifter/ antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m².

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (BFN)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Skuldsättning kr/m²

Totala låneskulden/antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt per m².

Sparande kr/m²

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

Totala räntebärande skulder per m² / de totala årsavgifterna.

Energikostnad kr/m²

Vattenkostnaden + elkostnaden/ per m

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	1 548 305	1 366 271
Hysesintäkter parkering	33 600	36 410
Hysesintäkter carport	38 400	37 200
Öresutjämnig	2	4
Summa	1 620 307	1 439 885

Not 3 Årsavgifter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	1 378 649	1 204 481
El och vatten	163 356	155 790
Filter	6 300	6 000
Summa	1 548 305	1 366 271

I månadsavgiften ingår renhållning, fiber.
Tv (fram till kvartal 1 2026)

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Återbäring LF	6 036	0
Summa	6 036	0

Not 5 Drift och underhållskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	209 368	192 347
Vatten och avlopp	117 181	94 930
Renhållning	46 465	48 561
Snöröjning/sandning	14 592	18 239
Fiberkostnad	18 000	18 000
Filter	5 598	4 144
Reparation och underhåll	0	25 795
Fastighetsförsäkring	44 200	42 093
Gem TV-anläggning	5 158	28 968
Summa	460 562	473 077

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättningar till revisor	18 350	14 375
Övriga föreningskostnader	38 079	25 603
Administrationskostnader	40 594	38 557
Bankkostnader	3 487	3 337
Övriga externa tjänster*	41 163	0
Summa	141 673	81 872

*) Föreningen har gjort OVK och tagit fram en underhållsplan

Not 7 Personal

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arvoden, löner och andra ersättningar:	0	0
Sociala kostnader	0	0
Summa	0	0

Inget uttaget arvode 2023 eller 2024, ej heller uttaget ännu för 2025.

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	52 439 000	52 439 000
	52 439 000	52 439 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 180 974	-787 316
- Årets avskrivning enligt plan	-393 658	-393 658
	-1 574 632	-1 180 974
Redovisat värde vid årets slut	50 864 368	51 258 026
Bokfört värde byggnader	45 664 368	46 058 026
Bokfört värde mark	5 200 000	5 200 000
	50 864 368	51 258 026
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 600 000	13 000 000
Mark	1 476 000	1 476 000
Totalt	14 076 000	14 476 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Sörmlands Sparbank			0	6 737 200
Sörmlands Sparbank			0	12 807 900
Sörmlands Sparbank	2027-03-30	3,17%	6 417 900	0
Sörmlands Sparbank	2028-03-30	3,23%	6 436 400	0
Sörmlands Sparbank	2029-03-30	3,38%	6 436 400	0
			19 290 700	19 545 100
Varav kortfristig del inom 1 år			-254 400	-19 545 100
Kvarstående långfristig del			19 036 300	0
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			18 018 700	18 314 800

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	1 746	24 064
Förutbetalda intäkter	156 486	162 733
Övriga upplupna kostnader	28 036	29 135
Outtaget arvode inkl sociala avgifter	13 000	13 000
	199 268	228 932

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften justerades upp med 3% från och med 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Margareta Brolin
Styrelseordförande

Tore Möller

Rikard Ljung

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift
LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

