

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3

769640-9833

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3 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

### Information om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alingsås Tygvävaren 3 i Alingsås.

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

Föreningen innehar en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har sitt säte i Alingsås.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Lasse Lassesson

Birgit Börjesson

Linda Jonasson

Elisabet Martling Palmgren

#### *Styrelsesuppleanter*

Britt Liljewall

#### *Ordinarie revisorer*

Tony Haglund

#### *Valberedning*

Bengt Palmgren

Karin Jonsson

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
10	Lägenheter	732 BOA

## **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning sköts av Plusbo Fastighets AB.  
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

## **Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har sju protokollförda styrelsemöten hållits. Efter varje styrelsemöte har informationsmail skickats till medlemmarna. Dessutom har en "ekonomiworkshop" kring föreningens redovisningssystem ordnats.

Bland verksamheterna under året vill styrelsen nämna:

- *Ekonomi*

Månadsavgifterna har höjts med 2 procent fr.o.m. 2025-07-01.

En extra amortering på 65 000 kr har gjorts.

Eldebiteringen har justerats.

- *Trivselregler* har utarbetats och antagits av stämman.

- *En hemsida* för information till föreningens medlemmar har utarbetat av Bengt Palmgren och Lisa Martling Palmgren.

- Föreningen har blivit *medlem* i intresseorganisationen "Bostadsrätterna".

- *Filterbyten* i lägenheternas ventilationsaggregat har genomförts.

- *Arbetsgrupperna*

"Garantigruppen" har inlett en bostadsinventering.

"Stadgegruppen" har inlett arbete med stadgeändringar.

"Trädgårdsgruppen" har arrangerat två städdagar.

"Beredskapsgruppen" och "Helhetsgrepp Lillån" har tillsammans med grannarna i Nattsénska huset utarbetat förslag kring beredskap och till skydd mot översvämningar.

"Trivselgruppen" har arrangerat en gemensam middag, en trädgårdskonsert och ett glöggmingel.

Firman tecknas av två i förening.

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets slut 13 fördelade på 10 lägenheter.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b> (10 mån)
Nettoomsättning	721	549	0	0
Rörelseresultat	-85	254	-19	0
Soliditet (%)	82,7	74,1	neg	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	984	975	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 128	13 354	15 027	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 128	13 354	15 027	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	262	335	-184	0
Räntekänslighet (%)	13,3	17,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	91	44	29
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,1	59,3	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningen är relativt nystartad vilket gör att siffrorna i flerårsöversikten inte blir jämförbara. Detta gäller åren 2022, 2023 och 2024. Första hela verksamhetsår är 2025.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har innan avskrivningar ett positivt resultat och kan både på kort och lång lång sikt klara sina finansiella åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 225 600		-134 423	-198 947	46 892 230
Disposition av föregående års resultat:		65 000	-263 947	198 947	0
Årets resultat				-400 149	-400 149
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 225 600</b>	<b>65 000</b>	<b>-398 370</b>	<b>-400 149</b>	<b>46 492 081</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-398 370
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	66 300
årets förlust	-400 149
	<b>-732 219</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-732 219
	<b>-732 219</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		720 637	548 559
Övriga intäkter		114 931	308 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>835 568</b>	<b>857 217</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga kostnader	2	-328 880	-149 048
Personalkostnader		0	-10 343
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-592 197	-444 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-921 077</b>	<b>-603 540</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-85 509</b>	<b>253 677</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65	428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 705	-453 053
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 640</b>	<b>-452 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-400 149</b>	<b>-198 948</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-400 149</b>	<b>-198 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-400 149</b>	<b>-198 947</b>

## Balansräkning

Not                      2025-12-31                      2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	56 089 254	56 681 451
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 089 254</b>	<b>56 681 451</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **56 089 254**                      **56 681 451**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		8 501	20 819
Övriga fordringar		4 974	6 463 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 719	17 390
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 194</b>	<b>6 501 682</b>

**Kassa och bank**                      96 462                      65 977  
**Summa omsättningstillgångar**                      **130 656**                      **6 567 659**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **56 219 910**                      **63 249 110**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

47 225 600

47 225 600

Fond för yttre underhåll

65 000

0

**Summa bundet eget kapital**

**47 290 600**

**47 225 600**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-398 370

-134 423

Årets resultat

-400 149

-198 947

**Summa fritt eget kapital**

**-798 519**

**-333 370**

**Summa eget kapital**

**46 492 081**

**46 892 230**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5

3 950 000

3 950 000

**Summa långfristiga skulder**

**3 950 000**

**3 950 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 660 000

5 825 000

Leverantörsskulder

41 372

50 762

Övriga skulder

0

6 451 572

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

76 457

79 546

**Summa kortfristiga skulder**

**5 777 829**

**12 406 880**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**56 219 910**

**63 249 110**

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-400 149	-198 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		592 197	444 149
Betald skatt		15 705	3 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>207 753</b>	<b>248 912</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		12 318	-20 819
Förändring av kortfristiga fordringar		6 439 465	-6 454 379
Förändring av leverantörsskulder		-9 390	-2 527 979
Förändring av kortfristiga skulder		-6 454 661	-38 753 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>195 485</b>	<b>-47 507 764</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda medlemsinsatser		0	47 225 600
Amortering av lån		-165 000	-1 225 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-165 000</b>	<b>46 000 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>30 485</b>	<b>-1 507 164</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		65 977	1 573 141
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>96 462</b>	<b>65 977</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme inkl grund	0,83 %
Fasad	1,25 %
Plåttak	1,33 %
El-installation	2 %
VS-installation	2 %
Fönster och dörrar	2,5 %
Hiss	3,33 %
Ventilation- inkl styr	3,33 %
Inre yskikt, trapphus	6,67 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Soliditet (%)

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

#### 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.

### Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
El	27 964	19 611
Uppvärmning	66 542	32 082
Vatten och avlopp	32 476	16 842
Städning och renhållning	31 001	21 483
Fastighetsskötsel och reparationer	113 185	25 282
Försäkring	12 258	9 316
Övriga kostnader	45 454	24 432
	<b>328 880</b>	<b>149 048</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 125 600	24 486 400
Omklassificeringar	0	32 639 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 125 600</b>	<b>57 125 600</b>
Ingående avskrivningar	-444 149	0
Årets avskrivningar	-592 197	-444 149
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 036 346</b>	<b>-444 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>56 089 254</b>	<b>56 681 451</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	32 639 200
Inköp		0
Omklassificeringar	0	-32 639 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken Alingsås	3,15	2028-12-30	3 950 000	3 950 000
Sparbanken Alingsås	2,95	3 månader	2 660 000	2 825 000
Sparbanken Alingsås	2,95	3 månader	3 000 000	3 000 000
			<b>9 610 000</b>	<b>9 775 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 660 000	5 825 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr av föreningens lån, denna del betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under nästa år hamnar som kortfristig del tillsammans med kommande års amortering.

### Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 459 000	23 459 000
	<b>23 459 000</b>	<b>23 459 000</b>

Årsredovisningen beslutades

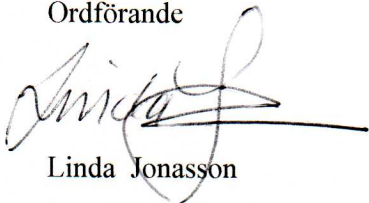
Alingsås 15/4 2026



Lasse Lassesson  
Ordförande



Birgit Börjesson



Linda Jonasson



Elisabet Martling Palmgren

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Tony Haglund  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3 Organisationsnummer 769640-9833

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tygvävaren 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

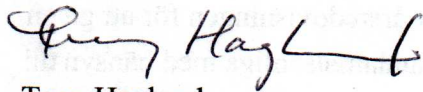
### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås  
Ort

2026-04-15  
Datum



Tony Haglund