

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERGATAN 27-31 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*

Bostadsrättsförening som mot ersättning upplåter lägenheter i fastigheten Saturnus 4. Föreningen har sitt säte i Säffle

### Styrelsen och övriga funktioner

Styrelsens sammansättning

Ann-Marri Strand	ordförande
Arne Johan Fjerdingsby	ledamot
Aksel Kviteberg	ledamot
Bente Kristin Lien	ledamot
Kåre Jörn Nyborg	ledamot
Anette Aavik	suppleant
Siv Ulrika Kristiansson-Torp	suppleant
Grete Ramböl	suppleant

Revisor

Markus Biesheuvel      LR Revision Karlstad

### Fastigheter

Föreningens fastighet Saturnus 4 bebyggdes 1964- 1965 i tre bostadsvåningar. I fastigheten finns 1 st bostadshus som består av 102 lägenheter. Den totala bostadsytan är 6271 kvm

Lägenhetsfördelning:

75 st 2 rum och kök/kokvrå

24 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

## Utfört underhåll

- Takbyte år 2012
- Fiberinstallation år 2017
- Fönster och dörrarbyte år 2018
- Stambyte V/A år 2018
- Renovering vattenskada 2020
- Stambyte 31C 2024

Under året har återställning av ytskikt efter brandskada utförts. Åtgärderna har delvis finansierats genom försäkringsersättning.

## Underhållsplan

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningen enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättningen utöverplan sker genom disposition på föreningsstämma.

Under kommande verksamhetsår planeras följande större underhållsåtgärder:

- renovering av balkonger
- renovering av fasad

Åtgärderna syftar till att säkerhetsställa fastighets tekniska standard, förlänga byggnads livslängd samt upprätthålla en god boendemiljö.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal :

Avtal	Leverantör
Kabel TV/bredband	Telia
Fjärrvärme	Adven
Elnät	Vattenfall
Elförbrukning	Jämtkraft
VA/Sanitet	Säffle Kommun

## Ekonomisk Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under perioden administreras av EconoMore i Värmland AB

## Investeringar i fastigheten

För de medlemmar som inte har betalat sina månadsavgifter på längre tid har föreningen ansökt om tvångförsäljning av lägenhet genom Kronofogden. En av de två lägenheterna som föreningen har köpt under 2024 blev såld.

## Medlemsinformationer

Föreningen upplåter 102 bostadsrätter.

Under året har 7 medlemmar utträtt föreningen i samband med överlåtelse. Motsvarande antal nya medlemmar har beviljats inträde.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 035,11	4 288,14	3 939,97	3 755,41
Resultat efter finansiella poster	925,49	-150,61	53,10	159,34
Balansomslutning	8 511,00	7 666,00	7 966,00	8 111,00
Soliditet (%)	70,79	67,00	65,90	64,28
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	794,00	675,00	620,00	599,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	192,00	210,00	229,00	247,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	213,00	98,00	79,00	100,00
Räntekänslighet (%)	0,23	0,31	0,37	0,41
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	331,00	334,00	257,00	288,00

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 486 500	306 000	487 664	-29 633	-150 607	<b>5 099 924</b>
Disposition av föregående års resultat:				-150 607	150 607	<b>0</b>
Årets resultat					925 496	<b>925 496</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 486 500</b>	<b>306 000</b>	<b>487 664</b>	<b>-180 240</b>	<b>925 496</b>	<b>6 025 420</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-180 239
årets vinst	925 496
	<b>745 257</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	95 901
i ny räkning överföres	649 356
	<b>745 257</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 035 106	4 288 143
Övriga rörelseintäkter		402 270	236 573
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 437 376</b>	<b>4 524 716</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5	-3 872 212	-3 946 048
Personalkostnader	6	-154 513	-168 924
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-411 308	-466 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 438 033</b>	<b>-4 581 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>999 343</b>	<b>-57 144</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142	1 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 989	-94 956
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 847</b>	<b>-93 463</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>925 496</b>	<b>-150 607</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>925 496</b>	<b>-150 607</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>925 496</b>	<b>-150 607</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 462 381	4 642 788
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	230 901
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 462 381</b>	<b>4 873 689</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		35 000	85 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 497 381</b>	<b>4 958 689</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		177 184	84 294
Övriga fordringar		109 973	63 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 381	78 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>367 538</b>	<b>225 656</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 646 278	2 482 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 646 278</b>	<b>2 482 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 013 816</b>	<b>2 708 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 511 197</b>	<b>7 666 748</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 486 500	4 486 500
Kapitaltillskott		306 000	306 000
Avsättning yttre reparationsfond		487 664	487 664
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 280 164</b>	<b>5 280 164</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-180 239	-29 633
Årets resultat		925 496	-150 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>745 257</b>	<b>-180 240</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 025 421</b>	<b>5 099 924</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 092 906	1 207 362
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 092 906</b>	<b>1 207 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		114 456	114 456
Leverantörsskulder		201 595	210 900
Övriga skulder		0	8 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 076 819	1 025 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 392 870</b>	<b>1 359 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 511 197</b>	<b>7 666 748</b>

## Kassaflödeanalys

	2025	2024	2023	2022
Kassa och bank vid periodens början	2482,40	2532,89	2085,22	1639,68
Rörelseintäkter	5437,37	4524,72	3943,00	3755,00
Rörelsekostnader exkl.avskrivningar	-4026,72	-4115,00	-3333,00	-3160,00
Finansiella intäkter	0,14	1,49	0,64	0,00
Finansiella kostnader	-73,98	-94,96	-95,06	-59,42
Finansiella anläggningstillgångar	50,00	-85,00	0	0
Investering i anläggningstillgångar	0	-373,32	0	0
Skatt	0	0	-16,5	0
Ökning/minskning kundfordringar	-92,89	111,67	151,61	60,73
Ökning/minskning kortfr fordringar	-48,99	129,24	-21,33	-206,39
Ökning/minskning kortfr skulder	33,41	-34,90	-66,58	74,25
Förändring rörelsekapital	-108,47	206,01	63,70	-71,42
Långfristiga lån	-114,00	-114,00	-114,00	-114,00
Summa kassaflöde	1164,34	- 50,06	447,67	467,14
Kassa och bank vid periodens slut	3646,76	2482,40	2532,89	2085,22

## 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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader : 2-5%

Inventarier, vertyg och installationer 20%

#### Nyckeldefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar

Soliditet(%)

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

Årsavgift/kvm

Totala årsavgifter, divideras med total ytan i föreningen. I årsredovisningen ingår även den del av avgiften som debiteras medlemmarna för täckandet av kostnader för avgifter baserat på individuell mätning av förbrukning.

Skuldsättning/kvm

Föreningens sammanlagda räntebärande skulder till kreditinstitut, divideras men den total ytan i föreningen.

Sparande/kvm

Räknas ut genom att ta årets resultat, avskrivningar, kostnad för utrangeringar och kostnad för planerat underhåll. Resultatet dividerat med total yta ger sparande per kvadratmeter.

Energikostnad/kvm

Totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta ger energikostnad per kvm

Räntekänslighet(%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	-4 780 968	-4 017 710
Hysesintäkter garage	-53 820	-54 782
Hysesintäkter el	-197 269	-212 085
Hysesintäkter källare	-2 844	-3 705
Försäkringsersättningar	-385 747	-236 573
Övriga intäkter	-16 728	139
	<b>-5 437 376</b>	<b>-4 524 716</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	1 240 537	1 245 622
Fastighetsskötsel	465 923	309 163
Elkostnader	290 433	259 443
Vatten/Sanitet	547 543	599 099
Sophämtning	27 825	52 486
Kabel-TV	279 512	139 031
Försäkringspremie	107 615	91 653
Fastighetskatt	97 070	89 930
Övriga driftkostnader	28 353	12 550
Bredband	0	147 520
	<b>3 084 811</b>	<b>2 946 497</b>

## Not 4 Administrationskostnader driften

	2025	2024
Revisionsuppdrag	51 547	32 125
Redovisningskostnader	178 565	148 728
Konsultarvode advokatbyrå	11 963	0
Administration, övrigt	100 531	69 380
	<b>342 606</b>	<b>250 233</b>

### Not 5 Reparation-och underhållskostnad

	2025	2024
Övriga reparationer	56 054	39 107
Reparationer Byggreparationer i Värmland AB	388 741	710 210
	<b>444 795</b>	<b>749 317</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode samt timavlönade	130 000	145 000
Lagstadgade sociala avgifter	24 513	23 924
	<b>154 513</b>	<b>168 924</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 831 885	6 458 559
Stambyte	0	373 326
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 831 885</b>	<b>6 831 885</b>
Ingående avskrivningar	-2 189 097	-2 021 032
Årets avskrivningar	-180 407	-168 065
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 369 504</b>	<b>-2 189 097</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 462 381</b>	<b>4 642 788</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 123 683	6 123 683
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 123 683</b>	<b>6 123 683</b>
Ingående avskrivningar	-5 892 782	-5 593 959
Årets avskrivningar	-230 901	-298 823
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 123 683</b>	<b>-5 892 782</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>230 901</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	520 626	635 082
	<b>520 626</b>	<b>635 082</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 1 207 362 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 092 906	1 207 362
	<b>1 092 906</b>	<b>1 207 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	114 456	114 456
	<b>114 456</b>	<b>114 456</b>
<b>Not 11 Checkräkningskredit</b>		
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	4 250 000	4 250 000
	<b>4 250 000</b>	<b>4 250 000</b>

2026-\_\_-\_\_

Årsredovisningen beslutades 2026-\_\_-\_\_

Säffle

Anne-Marri Strand  
Ordförande

Aksel Bernt Kviteberg

Arne Johan Fjerdingsby

Jörn Kåre Nyborg

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-\_\_-\_\_

Markus Biesheuvel  
Auktoriserad revisor  
LR Revision Karlstad AB