

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad
769641-0419

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad 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

Bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-03-28.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 62 medlemmar och vid årets slut 62 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Martin Cronholm	Ordförande
Peter Engström	Ledamot
Matts Stensson	Ledamot
Jenny Strand	Ledamot
Kecka Wästfelt	Ledamot/kassör

Styrelsesuppleanter

Anders Hedberg
Bobby Manasiev

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Johan Larsson

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Hemmeslöv. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Kronobergs län, Växjö kommun. Adresser: Krikonslingan 17 A-D, 19 A-D & 21 A-E. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Sensor Försäkring Norden AB.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
16	4	1248
14	3	952
6	2	330
<u>6</u>	<u>1</u>	<u>204</u>
42		2734

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen fattat beslut rörande drift och underhåll av föreningens fastighet. Arbetet har bland annat omfattat planering, uppföljning och genomförande av underhållsåtgärder samt hantering och uppföljning av avtal kopplade till fastighetens förvaltning. Föreningen har under året bland annat genomfört energideklaration av fastigheten, tvåårsbesiktning samt behandlat frågor rörande avtal och leverantörer kopplade till fastighetens förvaltning. Ett nytt avtal avseende fastighetsskötsel för 2026 har framförhandlats tillsammans med vår systerförening Brf Heden 1. Då det inte var ekonomiskt försvarbart att bibehålla både teknisk förvaltning och skötsel av utemiljö med nuvarande leverantör Axcell, beslöts att behålla Axcell som leverantör av den tekniska förvaltningen och låta avtalet för skötseln av utemiljön vara behovsstyrt. Detta innebär att en stor del av detta kommer skötas i egen regi, vilket bland annat inneburit att ett leasingavtal avseende hyra av trädgårdsmaskiner har upprättats.

Vid årets föreningsstämma bifölls, efter omröstning, en motion där beslut fattades om att ändra debiteringen av vatten och avlopp från en fast kostnad till att debiteras efter andelstal.

Styrelsen har även följt upp tidigare fattade styrelsebeslut och pågående ärenden. Som ett resultat av detta har ca 250 döda häckplantor bytts ut mot nya.

Föreningen har också omförhandlat och förnyat fastighetsförsäkringen under året. Vidare har föreningen tillsammans med vår systerförening Brf Heden 1 byggt om gemensamhetslokalen till en övernattningslägenhet. Detta finansierades fullt ut genom försäljning av två stycken elcyklar som inte används.

Då det finns en stor efterfrågan på utökad kapacitet för laddning av elbilar, har även beslut fattats om att bygga 8 st nya laddplatser på befintliga parkeringsplatser. Detta arbete kommer att utföras under första halvåret 2026.

Diskussioner pågår även rörande förenklningar av administrationen och en utredning av möjligheten att skapa en enhetlig digital administrativ struktur har inletts.

Samtliga väsentliga beslut har dokumenterats i styrelseprotokoll.

Styrelsens uppföljning av den ekonomisk ställningen

Styrelsen har under året fortlöpande följt föreningens ekonomiska ställning och säkerställt att beslut fattats inom ramen för fastställd budget. Den ekonomiska förvaltningen har bedrivits med fokus på långsiktig hållbarhet och hushållning med föreningens resurser.

Föreningens ekonomi är tillfredsställande. Våra likvida medel på bankkonton för årsskiftet 2025/2026 överensstämmer i allt väsentligt med den vid årsskiftet 2024/2025. Vår kassa då var 1.245.415 kronor, uppdelat på två konton, ett för löpande in- och utbetalningar (1.045.359 kronor) och ett på ett konto för långsiktigt underhåll (200.056 kronor). Kontot för löpande in- och utbetalningar vid årsskiftet 2025/2026 uppgick till 1.048.100 kronor och kontot för långsiktigt underhåll till 400.520 kronor.

Enligt den underhållsplan som styrelsen tagit fram, behöver föreningen sätta av 300.000 kronor/år till kontot för långsiktigt underhåll för att fullt ut möta framtida behov. Det är styrelsens bedömning att föreningen för 2025 inte klarar detta, utan avsättningen för detta år bibehålls till 200.000 kronor.

Under året har styrelsen vidare diskuterat två större investeringar, dels i ytterligare laddplatser och dels i utökade parkeringsplatser. Eftersom båda dessa investeringar inte ryms inom föreningens ekonomi, har vi beslutat att skjuta investeringen i utökade parkeringsplatser till framtiden. Tack vare detta, är styrelsens bedömning att föreningen inte behöver höja månadsavgiften för 2026.

Slutligen har föreningen ett lån på ca 11.300.000 kronor som förfaller i juni 2026. Föreningen betalar ca 4,5% ränta på detta lån. Om riksbanken inte höjer räntan under vintern/våren 2026, bedömer styrelsen att det är möjligt att sänka denna räntesats väsentligt. Dock är osäkerheten mycket stor.

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftkostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. Föreningens kassaflöde är positivt och uppgår till 203 205 kr. De redovisningsmässiga avskrivningarna om 1 445 513 kr kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men det medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 388	3 239	1 394
Resultat efter finansiella poster	-1 014	-1 094	-436
Soliditet (%)	70	70	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 195	1 147	494
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	90	82
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 219	12 344	12 469
Räntekänslighet (%)	10	11	25
Sparande per kvm (kr/kvm)	158	128	107
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	227	116

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal för 2023 kan bli missvisande då de beräknas på helår med intäkter avser enbart 6 månader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 655 000	68 000	-503 869	-658 477	80 560 654
Överföring till bal.resultat			-658 477	658 477	0
Avsättning till underhållsfond		200 000	-200 000		0
Årets resultat				-1 014 421	-1 014 421
Belopp vid årets utgång	81 655 000	268 000	-1 362 346	-1 014 421	79 546 233

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 362 347
årets förlust	-1 014 420
	-2 376 767

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	-2 576 767
	-2 376 767

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 388 063	3 239 102
Övriga intäkter		146 326	243 458
		3 534 389	3 482 560
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 205 356	-910 790
Reparationer	5	-81 563	-41 668
Administrationskostnader	6	-286 514	-197 066
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-1 445 513	-1 445 521
		-3 018 946	-2 595 045
Rörelseresultat		515 443	887 515
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 529 864	-1 546 048
		-1 529 864	-1 545 992
Resultat efter finansiella poster		-1 014 421	-658 477
Resultat före skatt		-1 014 421	-658 477
Årets resultat		-1 014 421	-658 477

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	112 160 270	113 605 783
		112 160 270	113 605 783
Summa anläggningstillgångar		112 160 270	113 605 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 193	64 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 456	39 315
		74 649	103 878
<i>Kassa och bank</i>	2	1 448 620	1 245 415
Summa omsättningstillgångar		1 523 269	1 349 293
SUMMA TILLGÅNGAR		113 683 539	114 955 076

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

81 655 000

81 655 000

Fond för yttre underhåll

268 000

68 000

81 923 000

81 723 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 362 347

-503 869

Årets resultat

-1 014 420

-658 477

-2 376 767

-1 162 346

Summa eget kapital

79 546 233

80 560 654

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

22 042 854

33 406 040

Summa långfristiga skulder

22 042 854

33 406 040

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

11 363 186

341 760

Leverantörsskulder

112 158

62 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

619 108

583 791

Summa kortfristiga skulder

12 094 452

988 382

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 683 539

114 955 076

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	515 443	887 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 445 513	1 445 521
Erhållen ränta	0	55
Erlagd ränta	-1 529 864	-1 546 048

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

431 092 787 044

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	32 370	1 200 036
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 141	-18 070
Förändring av leverantörsskulder	49 327	-16 896
Förändring av kortfristiga skulder	35 317	-1 460 924

Kassaflöde från den löpande verksamheten

544 965 491 190

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-341 760	-341 760
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-341 760 -341 760

Årets kassaflöde

203 205 149 430

Likvida medel vid årets början

2

Likvida medel vid årets början	1 245 415	1 095 985
Likvida medel vid årets slut	1 448 620	1 245 415

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.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Ventilation	35
-Carport	20
-Hiss	20
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
Markanläggningar	
- Carport	20
- Parkering	20
Installationer	
- Solceller	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

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 bostadsrättsföreningens 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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.

Not 2 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Företagskonto	1 048 100	1 045 359
Bankkonto underhållsfond	400 520	200 056
	1 448 620	1 245 415

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 465 854	2 376 767
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	120 695	103 580
El	139 276	143 558
Vatten	306 005	267 707
Värme	245 566	246 060
Bredband	110 667	101 430
	3 388 063	3 239 102

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	398 165	324 670
Vatten	294 896	295 092
Renhållning	37 353	43 796
Försäkring	46 729	43 865
Bredband	111 267	111 101
Reparation och underhåll av lokaler	11 175	2 750
Fastighetsskötsel entreprenad	239 770	65 190
Övriga fastighetskostnader	1 153	2 034
Snöröjning	4 613	22 292
Städning och renhållning	3 613	0
Trädgårdsskötsel	43 842	0
Övernattningslägenhet	12 781	0
	1 205 357	910 790

Not 5 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Löpande underhåll	81 563	41 668
	81 563	41 668

Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Lokalhyra	0	3 380
Ekonomisk förvaltning	75 752	65 000
Revision, årsredovisning	10 625	8 750
Avgift vägförening	13 000	13 000
Förbrukningsinventarier	2 504	15 241
Förbrukningsmaterial	21 935	35 283
Övriga förvaltningskostnader	13 648	6 909
Pantsättning och överlåtelseavgift	5 262	4 679
IT-Tjänster	22 577	27 813

Konsultarvoden	97 246	11 350
Serviceavgifter till branchorganisationer	5 090	5 660
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	18 875	0
	286 514	197 065

Not 7 Anställda och personalkostnader

Inga löner eller arvoden har betalats ut under året.

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Byggnader	87 280 000	87 280 000
Mark	28 500 000	28 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 780 000	115 780 000
Ingående avskrivningar	-2 174 217	
Ingående avskrivningar	-3 619 730	-2 174 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 793 947	-2 174 217
Utgående redovisat värde	109 986 053	113 605 783
Taxeringsvärden byggnader	69 000 000	16 400 000
Taxeringsvärden mark	12 200 000	12 800 000
	81 200 000	29 200 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 2955403296	4,77	2026-06-17	11 135 346	11 249 266
Swedbank 2955403304	4,54	2027-06-23	11 135 347	11 249 267
Swedbank 2955403312	4,37	2028-06-23	11 135 347	11 249 267
			33 406 040	33 747 800
Kortfristig del av långfristig skuld			11 363 186	341 760

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas låneskulden att uppgå till 31 697 240 kr

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:215	34 175 000	34 175 000
	34 175 000	34 175 000

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Cronholm
Ordförande

Peter Engström
Ledamot

Matts Stensson
Ledamot

Jenny Strand
Ledamot

Kecka Wästfelt
Ledamot/kassör

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

Johan Larsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad

Organisationsnummer 769641-0419

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Heden 2 i Båstad för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jönköping, dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende