

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Heden i Båstad
769638-9613

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heden 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 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 i Båstad är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-09-02.

Föreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningsfrågor

Överlåtelser

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 43 medlemmar och vid årets slut 43 medlemmar.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Karl Gustav Gustafsson	Ordförande
Elin Andersson	Ledamot
Mikael Johansson	Ledamot
Josefin Svensson	Ledamot
Georg Svensson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Seppo Kerola
Johan Ottosson

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

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Båstad Hemmeslöv 10:209. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Växjö kommun. Adresser: Krikonslingan 13 A-D och 15 A-D. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos LF Skåne.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
6	1	204
6	2	330
7	3	476
8	4	624
27		1634

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett år går fort. Vad har hänt som är värt att understryka? Vi monterade klart solceller på taket hus 13. De kopplades in andra februari, sedan dess har de levererat nästan 31 MWh el.

Avtal om teknisk förvaltning har skrivits om med Axcell ihop med Heden 2, likadant med snöröjning har skrivits med Farmartjänst.

Avtal för trädgårdsskötsel har sagts upp, ett nytt är på väg att skrivas nu till våren, även det ihop med Heden 2. Mycket av trädgårdsskötseln är beroende av att frivilliga krafter ställer upp. Ny kantsten har lagts för att markera gräns mellan vägar/gångar och gräsytor/rabatter. Vi kommer att leasa trädgårdsmaskiner till gräsklippning i egen regi.

Vi har sålt våra lådcyklar och för de pengarna har vi iordningställt en övernattningslägenhet.

De fyra befintliga elladdstolparna har bytts ut mot nya effektivare samt att vi monterat fyra nya för framtidens behov.

Det finns ett behov av fler parkeringsplatser. Detta är planerat att utföras under 2026, även detta ihop med Heden 2.

Vad som gäller vår ekonomi ser vi ljus på framtiden. Vi har placerat om ett av våra två lån på 10 miljoner i december till en ny ränta som är 0,92 % lägre än tidigare med tre års löptid.

Visserligen stiger avgifterna på framförallt el, men vi behöver inte höja de sammanslagna debiteringarna under 2026.

Vi har ett visst överskott i kassan som gör att vi kan ta höjd för oförutsedda utgifter och framtida planerade investeringar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett negativt resultat före avsättning till underhållsfond om 345 604 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan som är aktuell, avsättning om 199 000 kr har skett planenligt.

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 352 196 kr. De redovisningsmässiga avskrivningarna om 883 064 kr kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 962	1 954	1 690	269
Resultat efter finansiella poster	-346	-388	-530	-160
Soliditet (%)	69	70	70	67
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 201	1 196	985	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	96	92	94
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 492	12 250	12 375	13
Räntekänslighet (%)	10	10	13	80
Sparande per kvm (kr/kvm)	329	291	204	-9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	184	155	31

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 760 000	57 190	-746 808	-388 024	47 682 358
Överföring till bal. resultat			-388 024	388 024	0
Avsättning underhållsfond		199 000	-199 000		0
Årets resultat				-345 604	-345 604
Belopp vid årets utgång	48 760 000	256 190	-1 333 832	-345 604	47 336 754

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 333 832
årets förlust	-345 604
	-1 679 436

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	199 000
i ny räkning överföres	-1 878 436
	-1 679 436

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			
Avgifter och hyror	2	1 962 190	1 953 620
Övriga rörelseintäkter	3	348 228	85 565
		2 310 418	2 039 185
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-788 516	-589 501
Administrationskostnader	6	-175 917	-173 726
Personalkostnader	7	-36 139	-32 269
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-883 064	-864 044
		-1 883 636	-1 659 540
Rörelseresultat		426 782	379 645
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 406	-767 684
		-772 385	-767 669
Resultat efter finansiella poster		-345 603	-388 024
Resultat före skatt		-345 603	-388 024
Årets resultat		-345 604	-388 024

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	67 044 879	67 312 514
Inventarier, verktyg och installationer	9	148 571	0
		67 193 450	67 312 514
Summa anläggningstillgångar		67 193 450	67 312 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 849	33 781
Övriga fordringar		36	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 028	26 869
		122 913	60 665
<i>Kassa och bank</i>		937 421	585 225
Summa omsättningstillgångar		1 060 334	645 890
SUMMA TILLGÅNGAR		68 253 784	67 958 404

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

48 760 000

48 760 000

Fond för yttre underhåll

256 190

57 190

49 016 190

48 817 190

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 333 832

-746 808

Årets resultat

-345 604

-388 024

-1 679 436

-1 134 832

Summa eget kapital

47 336 754

47 682 358

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

20 187 133

10 110 376

Summa långfristiga skulder

20 187 133

10 110 376

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

224 748

9 906 128

Leverantörsskulder

274 699

69 967

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

230 450

189 575

Summa kortfristiga skulder

729 897

10 165 670

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 253 784

67 958 404

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	426 781	379 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	883 064	864 044
Erhållen ränta	21	15
Erlagd ränta	-774 058	-766 485
Betald inkomstskatt	-21	-15

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

535 787 477 204

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-11 068	-7 323
Förändring av kortfristiga fordringar	-51 159	45 676
Förändring av leverantörsskulder	204 732	-2 785
Förändring av kortfristiga skulder	42 527	-3 305

Kassaflöde från den löpande verksamheten

720 819 509 467

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-764 000	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-764 000 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	615 000	0
Amortering av lån	-219 623	-204 248

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

395 377 -204 248

Årets kassaflöde

352 196 305 219

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	585 225	280 006
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

937 421 585 225

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
-Värmeanläggning och stammar	50
-Fasad	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	20
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	30
-Hissar	25
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
-Carport	20
Inventarier och installationer	
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 367 743	1 367 736
Hysesintäkter carport, parkeringsplatser	88 850	88 800
El	84 898	95 100
Vatten	201 959	197 504
Värme	147 132	147 132
Bredband	71 607	57 348
	1 962 189	1 953 620

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Serviceavgifter/filter	14 250	15 633
Försäljning inom Sverige	206 756	428
Övriga intäkter	52 722	69 504
Erhållna offentliga bidrag	74 500	0
	348 228	85 565

Not 4 Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	164 453	109 752
Vatten	190 249	190 392
Renhållning	12 241	42 093
Försäkring	32 739	41 389
Internet	54 681	89 370
Telekommunikation	16	1 145
Fastighetsskötsel entreprenad	216 565	68 349
Övriga fastighetskostnader	1 800	0
Snöröjning	17 052	20 619
Trädgårdsskötsel	11 926	0
	701 722	563 109

Not 5 Reparationer och underhåll

	2025	2024
Löpande underhåll	86 794	26 392
	86 794	26 392

Not 6 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	36 450	58 501
Revision	34 875	15 000
Förbrukningsinventarier	6 250	5 204
Övriga förvaltningskostnader	97 166	93 874
Pantsättningsavgift	1 176	1 146
	175 917	173 725

Not 7 Arvode till styrelse

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	29 398	26 249
	29 398	26 249
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 741	6 020
	6 741	6 020
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	36 139	32 269

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	55 685 000	55 685 000
Inköp	615 000	
Mark	13 500 000	13 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 800 000	69 185 000
Ingående avskrivningar	-1 872 487	-1 008 442
Årets avskrivningar	-882 635	-864 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 755 122	-1 872 486
Utgående redovisat värde	67 044 878	67 312 514
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	8 000 000
	47 600 000	42 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	149 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 000	0
Omklassificeringar	-429	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-429	0
Utgående redovisat värde	148 571	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank 8803-9, 295.513.341-6	3,72	2027-12-22	9 906 128	10 008 252
Swedbank 8803-9, 295.513.341-4	2,97	2028-12-21	9 906 128	10 008 252
Swedbank 8803-9, 295.633.849-1	3,10	2030-01-25	599 625	
			20 411 881	20 016 504
Kortfristig del av långfristig skuld			224 748	9 906 128

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 288 141 kr

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 11 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 10:209	20 683 000	20 425 000
	20 683 000	20 425 000

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Gustafsson
Ordförande

Josefin Svensson
Ledamot

Elin Andersson
Ledamot

Mikael Johansson
Ledamot

Georg Svensson
Ledamot

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

Anderas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende