

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Toveruds Äng
769635-9954



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Toveruds Äng får härmed upprätta 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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Toveruds Äng på Hammarö, registrerades hos Bolagsverket 2018-02-22. Föreningen är ett privat bostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten Toverud 1:38 och inflyttning skedde under 2019/2020. Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Föreningens fastighet

Byggnaden färdigställdes år 2019 och är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Slutbesiktning av fastigheten skedde 2019. Föreningens byggnader utgörs av 12 st fristående hus som var för sig upplåts med bostadsrätt.

Fastighetsbeteckning: Toverud 1:38, Hammarö Kommun. Adress: Toverud, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124

Den totala boytan (lägenhetsytan) uppgår till 1356 kvm och är fördelat enligt nedan: 12 st bostäder a'113 kvm, varje bostad har även ett förråd på 6,5 kvm

Föreningens medlemmar ansvarar för och sköter egen tomt enligt markplanering.

Föreningen har avtal med nedanstående

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Hammarö Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 0 och högst 2 suppleanter.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 haft följande sammansättning:

Fredrik Bergstrand	Ledamot	Ordförande
Fredrik Ekdahl	Ledamot	
Johanna Olsson	Ledamot	
Camilla Evensson	Suppleant	
Tore Gustavsson	Suppleant	

Valberedning

Malin Skystedt
Hanna Strand

Revisor

Lorka Revision AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 29 400 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlighet att rapportera.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften förblev oförändrad under 2025. Årsavgift per kvm uppgår till 679 kr. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 12% från och med 2026-01-01.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2018. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift i 15 år från och med 2019, (2019-2034).

Underhållsplan

I enlighet med föreningens stadgar finns en aktuell underhållsplan upprättad i samarbete med Egeryds.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	920	914	843	0
Resultat efter finansiella poster	-198	-282	-296	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	679	674	621	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 509	10 621	10 732	10 844
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 509	10 621	10 732	10 844
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	100	0
Räntekänslighet (%)	15	16	17	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	201	139	123	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	94	83	65	0
Soliditet (%)	61	61	61	61
Balansomslutning	37 086	37 445	37 868	38 234

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat 2025. Det negativa resultatet beror främst på höga räntekostnader på föreningens lån. Även avskrivningarna har en kraftig påverkan på föreningens resultat. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 940 000	1 019 017	-1 830 936	-281 636	22 846 445
Disposition av föregående års resultat:			-281 636	281 636	0
yttre underhåll		314 000	-314 000		0
Årets resultat				-197 713	-197 713
Belopp vid årets utgång	23 940 000	1 333 017	-2 426 572	-197 713	22 648 732

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 426 571
årets förlust	-197 713
	-2 624 284

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	314 000
	-2 938 284
	-2 624 284

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	920 414	913 982
Övriga rörelseintäkter		7 079	17 019
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		927 493	931 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-208 187	-199 937
Övriga externa kostnader	4	-69 169	-86 673
Personalkostnader	5	-38 637	-37 651
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-462 450	-462 450
Summa rörelsekostnader		-778 443	-786 711
Rörelseresultat		149 050	144 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 763	-426 164
Summa finansiella poster		-346 763	-425 926
Resultat efter finansiella poster		-197 713	-281 636
Resultat före skatt		-197 713	-281 636
Årets resultat		-197 713	-281 636

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 135 193	36 597 643
Summa materiella anläggningstillgångar		36 135 193	36 597 643
Summa anläggningstillgångar		36 135 193	36 597 643
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 700	10 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 146	46 033
Summa kortfristiga fordringar		57 846	56 735
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		892 527	790 730
Summa kassa och bank		892 527	790 730
Summa omsättningstillgångar		950 373	847 465
SUMMA TILLGÅNGAR		37 085 566	37 445 108

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 940 000	23 940 000
Fond för yttre underhåll		1 333 017	1 019 017
Summa bundet eget kapital		25 273 017	24 959 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 426 571	-1 830 936
Årets resultat		-197 713	-281 636
Summa fritt eget kapital		-2 624 284	-2 112 572
Summa eget kapital		22 648 733	22 846 445
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 539 400	7 560 000
Summa långfristiga skulder		6 539 400	7 560 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 711 200	6 841 800
Leverantörsskulder		82 666	85 190
Övriga skulder		0	4 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	103 567	107 488
Summa kortfristiga skulder		7 897 433	7 038 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 085 566	37 445 108

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	149 050	144 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	462 450	462 450
Erhållen ränta	0	238
Erlagd ränta	-346 762	-420 036

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

264 738 186 942

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	19 175
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 111	-772
Förändring av leverantörsskulder	-2 524	39 582
Förändring av kortfristiga skulder	-8 106	-35 288

Kassaflöde från den löpande verksamheten

252 997 209 639

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-151 200	-151 200
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-151 200 -151 200

Årets kassaflöde

101 797 58 439

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	790 730	732 290
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

892 527 790 729

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan med 3 14 000 kr. Enligt föreningens stadgar har också en underhållsplan upprättats och följs därefter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	Procent
Byggnad	1,57%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Årsavgift Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket 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 kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	824 328	824 328
Kallvatten	96 084	89 046
Administrationsavgift	0	600
Öresutjämning	2	8
	920 414	913 982

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel beställ	0	3 297
Reparation och underhåll	8 385	11 153
El	6 217	6 020
Vatten och avlopp	121 323	105 994
Sophämtning (renhållning)	31 200	30 629
Snöröjning & sandning	0	598
Fastighetsförsäkring	35 362	31 241
Kabel-tv & bredband	5 700	3 205
Samfällighetsförening	0	7 800
	208 187	199 937

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 673	0
Revisionsarvode (extern)	25 985	23 688
Förvaltningskostnader avt	26 360	19 990
Förvaltningskostnader bes	9 451	38 287
Diverse övr kostnader	5 700	4 708
	69 169	86 673

Not 5 Styrelsearvode

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	29 400	28 650
Sociala kostnader	9 237	9 001
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 637	37 651

Föreningen saknar anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 890 000	38 890 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 890 000	38 890 000
Ingående avskrivningar	-2 292 357	-1 829 907
Årets avskrivningar	-462 450	-462 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 754 807	-2 292 357
Utgående redovisat värde	36 135 193	36 597 643
Taxeringsvärden byggnader	16 871 000	16 871 000
Taxeringsvärden mark	8 280 000	8 280 000
	25 151 000	25 151 000
Bokfört värde byggnader	27 215 193	27 677 643
Bokfört värde mark	8 920 000	8 920 000
	36 135 193	36 597 643

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar fastighetsförsäkring	39 327	38 318
Förutbetalda IT-kostnader	0	0
Förvaltningsarvode	7 819	7 715
	47 146	46 033

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea Hypotek	3,24	2028-02-16	151 200	6 690 600
Nordea Hypotek	1,65	2026-02-18	0	7 560 000
			151 200	14 250 600
Avgår kortfristig del				-7 711 200
Långfristig del				6 539 400

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 494 600 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	564	438
Sophämtning	7 864	7 843
Förskottsavgifter	57 945	59 293
Övriga upplupna kostnader		0
Upplupen ränta	37 075	39 794
Påminnelseavgifter	120	120
	103 568	107 488

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 120 000	15 120 000
	15 120 000	15 120 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-04

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredrik Bergstrand
Ledamot

Fredrik Ekdahl
Ledamot

Johanna Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lorka Revision AB

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



Toveruds Äng Årsredovisning 2025.pdf

(2125063 byte)

SHA-512: bd81bcb4f13fbae9d14e7ddace892491e6d8a
b98704a1bd233edb906c23ed9820f58fb599c513667f1a
1312a0a668f4b19e12487c29f2985550b8a3fb6d8189b

Underskrifter

2026-03-04 18:03:56 (CET)



Fredrik Bergstrand

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-04 19:08:46 (CET)



Fredrik Ekdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 20:48:26 (CET)



Johanna Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-01 07:33:24 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

429a4f3f4b3fa7fe96ea36e1491a998ababd26b1f0d2798e9babac570f2ce718c335dd0f95150ea1e621675f1eb1f49f462538031e0d809c73c2d83e452bdea
0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.