

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tjädern
783800-1510

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tjädern 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Smedjebacken.

Styrelse, valberedning och firmateckning

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Erik Kauppinen	Ledamot, ordförande
Anders Nylander	Ledamot
Anneli Tjernström	Ledamot
Sören Åhlström	Ledamot, vice ordförande
Sirkka Lapinniemi	Suppleant
Erik Murman	Suppleant
Mattias Renberg	Suppleant
Per-Erik Westblom	Suppleant

Nuvarande styrelse är vald till och med nästa årsstämma. Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Firman tecknas av styrelsen eller av Jan-Erik Kauppinen och Sören Åhlström, två i förening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1987.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Berguven 1, Tjädern 12 och Ugglan 9 i Smedjebackens kommun. Fastigheterna omfattar totalt 54 lägenheter och den totala bostadsytan uppgår till 3.271 kvadratmeter. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Aspia AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ågatans Fastighetsservice AB.

Underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men besiktning görs enligt stadgarna varje år och kontinuerligt underhåll utförs på det som behöver åtgärdas. Fastigheterna är i bra skick sedan senaste renoveringen. Föreningen har under året genomfört löpande underhåll. Inga större renoveringar eller större underhåll har utförts.

Sammanträden och föreningsstämma

Föreningen har utöver den ordinarie årsstämman haft ett protokollfört styrelsemöte.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har en (fg år sex) lägenhetsöverlåtelse skett.

Lån

Föreningen har banklån om totalt 7 648 450 (7 865 500) kr. Räntan på lånen uppgår på balansdagen till 3,9 % (4,8%).

Årsavgift

Årsavgifterna höjdes med 4% under 2025.

Årsavgift 2026

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3% från och med 2026-04-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret inte i tillräcklig omfattning säkerställt en ändamålsenlig ekonomisk förvaltning, vilket har medfört brister i uppföljning och kontroll av föreningens ekonomi. Den bristande kontrollen har i sin tur lett till att uttag gjorts från föreningens bankkonto utan att underlag kunnat presenteras.

Det bedömdes nödvändigt att styrelsen förstärker sina rutiner för uppföljning och kontroll, därför har styrelsen kallat till möte för alla medlemmar i föreningen under våren 2026. En ny styrelse ska väljas och en likviditetsbudget för uppföljning av föreningens ekonomi är framtagen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 (59) medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	2 982	2 874	2 737	2 660
Resultat efter finansiella poster	-558	-295	-286	-338
Soliditet (%)	0	6	8	11
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	912	879	825	788
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 338	2 405	2 493	2 579
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 338	2 405	2 493	2 579
Sparande per kvm (kr/kvm)	108	52	51	32
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	351	342	323	325
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	99

För definition av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signature

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till -558 tkr, vilket främst beror på ett otillbörligt nyttjande av föreningens bankmedel. Dessa uttag har belastat årets resultat med 457 tkr. Även föreningens kassaflöde är negativt.

Föreningen har under året gjort en avgiftshöjning och lagt om lånen hos banken. Ytterligare avgiftshöjning har gjorts under 2026. Styrelsen har även tillsammans med Aspia upprättat en likviditetsbudget för att säkerställa föreningens fortsatta likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 557	20 000	492 974	-295 148	552 383
Avsättning till fond för yttre underhåll		41 646	-41 646		0
Disposition av föregående års resultat:			-295 148	295 148	0
Årets resultat				-558 142	-558 142
Belopp vid årets utgång	334 557	61 646	156 180	-558 142	-5 759

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	156 180
årets förlust	-558 142
	-401 962

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	41 646
i ny räkning överföres	-443 608
	-401 962

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			
Årsavgifter och hyror	2	2 981 777	2 874 241
Övriga intäkter		11 893	50 186
Summa rörelseintäkter		2 993 670	2 924 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 004 104	-1 976 633
Övriga externa kostnader		-766 621	-334 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-454 246	-465 544
Summa rörelsekostnader		-3 224 971	-2 776 796
Rörelseresultat		-231 301	147 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter		758	380
Räntekostnader		-327 599	-443 160
Summa finansiella poster		-326 841	-442 779
Resultat efter finansiella poster		-558 142	-295 148
Årets resultat		-558 142	-295 148

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 959 184	8 365 169
Inventarier, verktyg och installationer	5	140 022	188 283
Summa materiella anläggningstillgångar		8 099 206	8 553 452
Summa anläggningstillgångar		8 099 206	8 553 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		557 104	637 539
Övriga fordringar		15 627	21 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 576	20 232
Summa kortfristiga fordringar		593 307	678 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		32 130	225 640
Summa kassa och bank		32 130	225 640
Summa omsättningstillgångar		625 437	904 606
SUMMA TILLGÅNGAR		8 724 643	9 458 058

6/19

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		334 557	334 557
Fond för yttre underhåll		61 646	20 000
Summa bundet eget kapital		396 203	354 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		156 180	492 974
Årets resultat		-558 142	-295 148
Summa fritt eget kapital		-401 962	197 826
Summa eget kapital		-5 759	552 383
Långfristiga skulder	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		7 359 050	7 576 100
Summa långfristiga skulder		7 359 050	7 576 100
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		289 400	289 400
Leverantörsskulder		126 612	112 392
Skatteskulder		3 145	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	952 194	927 784
Summa kortfristiga skulder		1 371 352	1 329 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 724 643	9 458 058

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	9	-558 142	-295 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar	10	454 246	465 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-103 896	170 396
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		80 435	-58 871
Förändring av kortfristiga fordringar		8 371	112 189
Förändring av leverantörsskulder		14 220	-145 764
Förändring av kortfristiga skulder		24 410	17 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 540	95 875
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-217 050	-289 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-217 050	-289 400
Årets kassaflöde		-193 510	-193 525
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		225 640	419 166
Likvida medel vid årets slut		32 130	225 641

196

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 samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning..

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

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.

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 Årsavgifter och hyror fördelning

	2025	2024
Årsavgifter och hyror fördelning per område		
Årsavgifter bostäder	2 981 777	2 874 241
	2 981 777	2 874 241

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	754 007	740 317
El	89 192	84 455
Vatten	306 349	292 326
Kabel-TV	80 928	80 532
Renhållning och sotning	156 552	160 621
Trädgårdsarbete	950	0
Reparation och underhåll	427 924	441 280
Bevakning	17 264	15 794
Försäkring	124 717	119 662
Fastighetsskatt	46 221	41 646
	2 004 104	1 976 633

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 001 261	20 001 261
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 001 261	20 001 261
Ingående avskrivningar	-11 636 092	-11 230 107
Årets avskrivningar	-405 985	-405 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 042 077	-11 636 092
Utgående redovisat värde	7 959 184	8 365 169

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 065 894	1 065 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 065 894	1 065 894
Ingående avskrivningar	-877 611	-818 052
Årets avskrivningar	-48 261	-59 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-925 872	-877 611
Utgående redovisat värde	140 022	188 283

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 201 450	6 418 500
	6 201 450	6 418 500

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 648 450 (7 865 500) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 359 050	7 576 100
	7 359 050	7 576 100
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	289 400	289 400
	289 400	289 400

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader	146 358	117 070
Upplupna räntekostnader	50 804	63 354
Förutbetalda hyresintäkter	755 033	747 360
	952 195	927 784

Not 9 Räntor och utdelningar

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	758	380
Erlagd ränta	-327 599	-443 160
	-326 841	-442 780