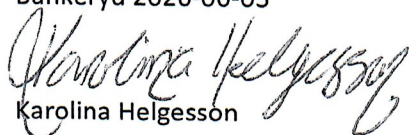


ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Vättergården
Org.nr. 726000-0307

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 -- 2025-12-31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-03. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Bankeryd 2026-06-03


Karolina Helgesson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

I fastigheten finns 13 lägenheter om totalt 686,5 m², samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätt. Dessutom finns 2 lokaler om totalt 113,5 m² och 5 garage om totalt 78 m².

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Antalet medlemmar vid årets slut var 17 st.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1954-02-27. Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-08. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun, Jönköpings län.

Underhåll/drift

Löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Grönyteskötsel har utförts av medlemmarna själva.

Indexreglerad fastighetsförsäkring finns hos Länsförsäkringar. Försäkring är också tecknad hos Anticimex.

2025-11-10 har avtal om underhållsplan tecknats med HSB Mellersta Götaland.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 7 887 671kr.

Den totala skuldvolymen uppgår till 1 672 014 kr.

För att nå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig bindningstid) i skuldportföljen är lånen lagda med olika bindningstider.

Styrelse m.m.

Styrelseledamöter vid årets utgång var;

Karolina Helgesson	ordförande
Elena Allthin	sekreterare
Gunnel Gustafsson	kassör
Leo Björnell	ledamot
Mirjam Rydberg	ledamot
Ellen Ström	suppleant

Revisor har varit Christer Gustafsson och revisorssuppleant har varit Marcus Andersson.

Bostadsrättsföreningen Vättergården**Org.nr. 726000-0307****Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	528 270	498 915	496 514	492 216
Resultat efter finansiella poster	48 682	39 839	102 038	-27 389
Balansomslutning	3 576 679	3 599 359	3 668 205	3 587 035
Soliditet %	44,3	43,2	41,9	40,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	628	619	616	
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 904	1 933	2 045	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 436	2 473	2 616	
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	85	213	
Räntekänslighet (%)	3,88%	3,99%	4,24%	
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	214	181	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,58%	85,18%	85,22%	

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 288	10 161	956 700	524 994	21 249
Resultatdisp. enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till underhållsfond			43 900	-22 651	-21 249
Överf. från underhållsfond					
Årets resultat					30 092
	43 288	10 161	1 000 600	502 343	30 092

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer den ekonomiska planen.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	502 343
Årets resultat	30 092
	<u>532 435</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	43 900
I ny räkning överförs	<u>488 535</u>
	532 435

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	528 270	498 915
		<u>528 270</u>	<u>498 915</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-336 547	-324 755
Övriga externa kostnader	2	-40 630	-30 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-56 736	-53 165
		<u>-433 913</u>	<u>-408 413</u>
Rörelseresultat		94 357	90 502
Finansiella poster			
Ränteintäkter		38	64
Räntekostnader		-45 713	-50 727
		<u>-45 675</u>	<u>-50 663</u>
Resultat efter finansiella poster		48 682	39 839
Bokslutsdispositioner			
Avsättning inre underhållsfond		-18 590	-18 590
		<u>-18 590</u>	<u>-18 590</u>
ÅRETS RESULTAT		30 092	21 249
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		30 092	21 249
Reservering till fond för yttre underhåll		-43 900	-43 990
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0
Resultat efter fondförändring		-13 808	-22 741

BALANSRÄKNING	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	2 889 389	2 939 814
Markanläggning	3	68 875	0
Inventarier	4	19 652	913
		2 977 916	2 940 727
Summa anläggningstillgångar		2 977 916	2 940 727
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		38	1 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 414	17 384
		17 452	19 239
<u>Kassa och bank</u>			
Bankkonto		581 311	639 393
		581 311	639 393
Summa omsättningstillgångar		598 763	658 632
SUMMA TILLGÅNGAR		3 576 679	3 599 359

BALANSRÄKNING	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		43 288	43 288
Reservfond		10 161	10 161
Yttre underhållsfond		1 000 600	956 701
		1 054 049	1 010 150
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		502 343	524 994
Årets resultat		30 092	21 249
		532 435	546 243
Summa eget kapital		1 586 484	1 556 393
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	1 646 375	1 675 374
		1 646 375	1 675 374
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		25 639	22 036
Inre underhållsfond		215 110	215 358
Leverantörsskulder		16 637	48 439
Skatteskuld		1 535	0
Övriga kortfristiga skulder		4 500	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 399	77 259
		343 820	367 592
Summa skulder		1 990 195	2 042 966
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 576 679	3 599 359

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 357	90 502
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	56 736	53 165
	151 093	143 667
Erhållen ränta	38	64
Erlagd ränta	-45 713	-50 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105 418	93 004
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4	-394
Ökning/minskning av rörelseskulder	-44 175	-10 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 239	82 169
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-93 925	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 925	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-25 396	-98 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 396	-98 244
Årets kassaflöde	-58 082	-16 075
Likvida medel vid årets ingång	639 393	655 468
Likvida medel vid årets slut	581 311	639 393

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därmed har fastighetens bokförda värden fördelats på komponenter. Komponentindelning har anpassats till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångens anskaffningsvärde vid årets ingång. Markanläggning skrivs av med 5%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition och baseras på fastställd årlig avsättning.

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens årsavgifter samt övriga intäkter och ersättningar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Summan av tillgångssidan eller skuldsidan i balansräkningen.

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 summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Nyckeltalsdefinitioner forts.

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 endel 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.

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	430 965	424 980
	Årsavgifter övrigt	12 000	12 000
	Hyresintäkt lokaler	61 473	60 684
	Övriga intäkter och ersättningar	23 832	1 251
		528 270	498 915
Not 2	Rörelsens kostnader	2025	2024
	El	25 804	19 880
	Uppvärmning	122 372	125 832
	Vatten och avlopp	41 543	42 390
	Sophantering och renhållning	46 603	49 710
	Försäkring	25 324	23 956
	Fastighetsavgift	26 582	23 256
	Reparation och underhåll	41 715	35 215
	Övriga fastighetskostnader	6 604	4 516
	Förbrukningsinventarier- och material	9 129	0
	Redovisning	8 500	8 250
	Arvoden	19 713	19 713
	Övriga kostnader	3 288	2 530
		377 177	355 248

Noter forts.

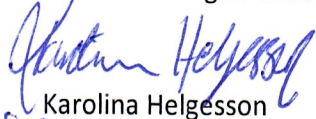
Not 3	Byggnader och mark	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2115. Värdeår enligt taxeringsbeslut är 1956.		
	Ingående anskaffningsvärde	3 644 367	3 644 367
	Årets förändring	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 644 367	3 644 367
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-704 553	-654 128
	Årets avskrivningar	-50 425	-50 425
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-754 978	-704 553
	Utgående bokfört värde	2 889 389	2 939 814
	Bokfört värde byggnad	2 335 157	2 385 582
	Bokfört värde mark	554 232	554 232
		2 889 389	2 939 814
	Markanläggning		
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets förändring	71 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 250	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-2 375	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 375	0
	Utgående bokfört värde	68 875	0
Not 4	Inventarier	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Ingående anskaffningsvärde	80 998	80 998
	Årets investeringar	22 675	0
	Utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 673	80 998
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 085	-77 345
	Årets avskrivningar	-3 936	-2 740
	Avskrivningar utrangeringar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 021	-80 085
	Utgående bokfört värde	19 652	913

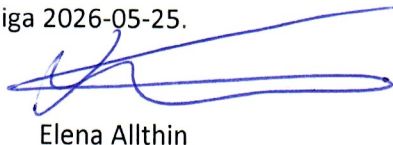
Noter forts.

Not 5	Långfristiga skulder	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Skulder till kreditinstitut	1 672 014	1 697 410

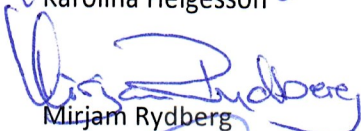
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026-05-25.


Karolina Helgesson

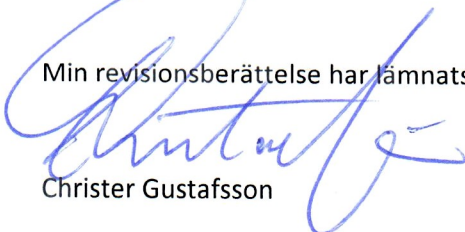

Elena Allthin


Leo Björnell


Mirjam Rydberg


Gunnel Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-31.


Christer Gustafsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad har av föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Vättergården, org.nr 726000-0307, valts till revisor att granska räkenskaperna för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Jag får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatbehandling samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Bankeryd 2026-05-31

Christer Gustafsson

