

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bottnared
769613-5800

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bottnared 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 bildades 2005-11-11 för att byta ägandeform för fastigheten Bottnared Lerum Tollered 1:79. Fastigheten har sedan början av 80-talet varit ett andelshus sedan dåvarande ägare köpt huset av Almedal. Sedan början av 90-talet har ett samägandeaftal reglerat ägandet så att det i praktiken fungerat som en bostadsrättsförening. Ombildningen gjordes i första hand för att fastigheten skulle bli ett äkta privatbostadsföretag och möjliggöra uppskov av reavinstbeskattning för köpare och säljare.

Föreningen tillträdde fastigheten 2006-12-28, då även bostadsrättslägenheterna uppläts. Köpesumman fastställdes till det belopp som de fyra garna tillsammans betalt för sina andelar i fastigheten, 3 860 000 kronor. Ett kapitalskott om sammanlagt 120 000 kronor gjordes av ägarna för att skapa en god likviditet i föreningen.

Fastigheten är en ombyggd arbetarbostad till Nääs fabriker. Till fastigheten finns bodar som förvaltas tillsammans med grannfastigheten i en samfällighet. Varje lägenhet har tillgång till en egen bod om ca 20 kvm.

Huset är byggt 1929 och har genomgått varsamma renoveringar. I samband med föreningens övertagande genomfördes en renovering av skorstenar och skorstenspipor som bekostades av föreningen. Dessutom har samtliga kakelugnar iordningstänkts på respektive bostadsrättsinnehavares bekostnad. Föreningen tecknade i samband med skorstensrenovering och ombildning ett lån hos Handelsbanken om 197 900 kronor. Föreningen har övertagit de tidigare pantbrev upp till 3 140 000 som ej längre nyttjas. Föreningen har tidigare tagit upp lån om 100.000 kronor för fastighetsrenovering.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

Medlemsinformation

Föreningen består av 3 lägenheter vars yta och andelstal (Nr 1 har en boarea om 133kvm med biarea om 33kvm)

Nr	Plan	Yta	Andelstal
1	1, 2	166	33%
2	2, 3, 4	155	33%
3	3, 4	139	33%

S:a **460** **1,0**

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	126	168	108	105
Resultat efter finansiella poster	-14	-36	1	23
Soliditet (%)	92,8	93,6	93,6	93,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	274	266	235	228
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	588	595	602	608
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	588	595	602	608
Sparande per kvm (kr/kvm)	33	188	64	50
Räntekänslighet (%)	2,1	2,2	2,6	2,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	72	47	48	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,9	73,1	100,0	100,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 680 000	2 300 000	36 000	36 045	-35 766	4 016 279
Disposition av föregående års resultat:				-35 766	35 766	0
Årets resultat					-13 850	-13 850
Belopp vid årets utgång	1 680 000	2 300 000	36 000	279	-13 850	4 002 429

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	279
årets förlust	-13 850
	-13 571
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 571
	-13 571

Styrelsen bedömer att föreningen har tillräcklig betalningsförmåga för att fullgöra sina kort- och långsiktiga åtaganden. Framtida större underhållsåtgärder planeras att finansieras genom löpande avsättningar till yttre fond, framtida överskott i verksamheten samt, vid behov, genom extern finansiering.

Mot bakgrund av detta bedömer styrelsen att den redovisade förlusten inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	126 000	122 500
Övriga rörelseintäkter		1 398	45 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		127 398	167 500
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-73 733	-165 408
Övriga externa kostnader		-29 160	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 033	-29 033
Summa rörelsekostnader		-131 926	-194 441
Rörelseresultat		-4 528	-26 941
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 322	-8 825
Summa finansiella poster		-9 322	-8 825
Resultat efter finansiella poster		-13 850	-35 766
Resultat före skatt		-13 850	-35 766
Årets resultat		-13 850	-35 766

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 124 465	4 153 498
Summa materiella anläggningstillgångar		4 124 465	4 153 498
Summa anläggningstillgångar		4 124 465	4 153 498
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 500	3 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 658	13 454
Summa kortfristiga fordringar		17 158	16 954
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		169 346	119 552
Summa kassa och bank		169 346	119 552
Summa omsättningstillgångar		186 504	136 506
SUMMA TILLGÅNGAR		4 310 969	4 290 004

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 980 000	3 980 000
Fond för yttre underhåll		36 000	36 000
Summa bundet eget kapital		4 016 000	4 016 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		279	36 045
Årets resultat		-13 850	-35 766
Summa fritt eget kapital		-13 571	279
Summa eget kapital		4 002 429	4 016 279
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	273 725
Summa långfristiga skulder		0	273 725
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		270 745	0
Skatteskulder		10 062	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		27 733	0
Summa kortfristiga skulder		308 540	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 310 969	4 290 004

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 528	-26 940
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		29 033	29 033
Erlagd ränta		-8 648	-8 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 857	-6 732
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-3 500
Förändring av kortfristiga fordringar		-204	-3 166
Förändring av kortfristiga skulder		37 121	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 774	-13 398
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-2 980	-2 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 980	-2 980
Årets kassaflöde		49 794	-16 378
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		119 552	135 930
Likvida medel vid årets slut		169 346	119 552

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

55 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.

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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	126 000	122 500
	126 000	122 500

I föreningens årsavgifter ingår vatten och renhållning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	3 264	3 459
Vatten och avlopp	29 697	18 226
Rep och underhåll	0	6 899
Fastighetsskatt	14 829	4 749
Fastighetsförsäkring	16 195	11 430
Övriga kostnader	9 748	120 645
	73 733	165 408

Varje lägenhet har egna abonnemang för el och värme.

2025 belastas med 3 års fastighetsskatter då den inte bokats upp tidigare år.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 211 564	4 211 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 211 564	4 211 564
Ingående avskrivningar	-58 066	-29 033
Årets avskrivningar	-29 033	-29 033
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 099	-58 066
Utgående redovisat värde	4 124 465	4 153 498

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Banklån	0	182 225
Banklån	0	91 500
Kortfristig del	270 745	0
	270 745	273 725

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	600 000	600 000
	600 000	600 000

Årsredovisningen beslutades den 2 april 2026

Tollered

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ida Elisabeth Rosenbeck-Due
Ordförande

Sören Alexandersson
Kassör

Daniel Cederdahl
Ledamot

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

Nathalie Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:47

SENT BY OWNER:

Nathalie Olofsson · 02.04.2026 14:06

DOCUMENT ID:

HkeORj0iiZg

ENVELOPE ID:

BydAiRjjWx-HkeORj0iiZg

DOCUMENT NAME:

ÅR för signering.pdf

11 pages

SHA-512:

16eedb2dd46fc8a19f0ce825ea27181c3dc2d255d49bbb
4643a83780a93bb7194cacc45cfb0175b772a75b66f600
0e954b1a5daf29586c7c6a5656331f17ed43

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Sören Alexandersson soren@troglodyt.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:37 02.04.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/16) IP: 90.232.183.132
2. Ida Elisabeth Rosenbeck-Due idolsson@gmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2026 07:40 03.04.2026 07:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/19) IP: 94.191.136.33
3. DANIEL CEDERDAHL daniel.cederdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 09:36 13.04.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/14) IP: 94.234.64.182
4. NATHALIE OLOFSSON nathalie.olofsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:47 13.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/07) IP: 91.195.155.70

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed