

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Förvaltaren

716409-7987

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Förvaltaren, 716409-7987, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheter

På fastigheten, som färdigställdes 1982 finns 19 bostäder med sammanlagt 2 250 kvm bostadsyta. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastighetsbeteckning

Vänersborg Förvaltaren 1

Adress

Husargatan 14 - 50, 462 40 Vänersborg

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun, Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämma hölls utomhus 2025-06-04.

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten under 2025.

Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar,

Under 2025 är detta kostnadsfritt.

Föreningen har varit representerad i Samfälligheten Husaren som haft regelbundna möten under året.

Under hösten har portarna till samtliga garage bytts ut till motordrivna taksjutportar med fjärrkontroll.

Föreningen har haft sina städdagar på vår och höst och sin årliga kräftska i augusti.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Årsavgiften höjdes senast 2016-01-01 med 2 %.

Styrelsen, revisor och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Daniel Staxäng, ordf	Stämman	2026
Christoffer Solefors	Stämman	2027
Susanne Johansson	Stämman	2027
Johanna Jakobsson	Stämman	2027

Styrelsesuppleant

Amanda Holmberg	Stämman	2026
-----------------	---------	------

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Johan Maxell.

Revisor

Revisor har varit Anna-Lena Dahlberg Lindqvist.

Valberedning

I valberedningen har ingått Anders Jakobsson och Jonas Hermansson.

Föreningen har representerat i samfälligheten Husarens styrelse genom Anna-Lena Dahlberg Lindqvist som ledamot och Conny Lindgren som suppleant.

Ekonomihandläggare tillika kassör har varit Rickard Kylberg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Tillkommande medlemmar	0
Avgående medlemmar	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	34

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 177 288	1 165 750	1 156 131	1 147 814
Resultat efter finansiella poster	-247 815	300 881	-358 608	579 444
Soliditet %	21,2	22,8	19,7	22,1
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	503	503	503	506
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	98,3	100	97,8	98
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 121	3 216	3 311	3 406
Sparande per m ²	188	222	259	388
Räntekänslighet %	6	6,2	6,4	6,7

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Ansamlad förlust påverkar inte föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av dess åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	259 000	1 608 000	11 801	300 881
Balanseras i ny räkning			300 881	-300 881
Avsättning		300 000	-300 000	
Årets resultat				-247 815
Belopp vid årets utgång	259 000	1 908 000	12 682	-247 815

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	12 682
Årets resultat	-247 815
Summa	-235 133
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-250 000
Balanseras i ny räkning	-185 133
Summa	-235 133

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 177 288	1 165 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 177 288	1 165 750
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-532 875	-61 327
Övriga externa kostnader		-470 545	-437 796
Personalkostnader		-60 453	-52 305
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 216	-138 216
Summa rörelsekostnader		-1 202 089	-689 644
Rörelseresultat		-24 801	476 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 845	41 835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 859	-217 060
Summa finansiella poster		-223 014	-175 225
Resultat efter finansiella poster		-247 815	300 881
Resultat före skatt		-247 815	300 881
Årets resultat		-247 815	300 881

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 721 849	7 860 065
Summa materiella anläggningstillgångar		7 721 849	7 860 065
Summa anläggningstillgångar		7 721 849	7 860 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 406	15 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 632	23 361
Summa kortfristiga fordringar		32 038	39 264
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 363 276	1 675 622
Summa kassa och bank		1 363 276	1 675 622
Summa omsättningstillgångar		1 395 314	1 714 886
SUMMA TILLGÅNGAR		9 117 163	9 574 951

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		259 000	259 000
Fond för yttre underhåll		1 908 000	1 608 000
Summa bundet eget kapital		2 167 000	1 867 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 682	11 801
Årets resultat		-247 815	300 881
Summa fritt eget kapital		-235 133	312 682
Summa eget kapital		1 931 867	2 179 682
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 989 758	5 203 530
Summa långfristiga skulder		4 989 758	5 203 530
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 033 525	2 033 525
Leverantörsskulder		5 805	8 984
Skatteskulder		14 620	13 065
Övriga skulder		31 753	28 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 835	107 620
Summa kortfristiga skulder		2 195 538	2 191 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 117 163	9 574 951

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-24 801	476 106
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	138 216	138 216
Erhållen ränta	24 845	41 835
Erlagd ränta	-247 859	-217 060
Betald inkomstskatt	1 555	-28 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-108 044	410 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	0	8 300
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	7 226	7 408
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3 179	2 413
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	5 423	-4 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 574	424 708
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-213 772	-213 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-213 772	-213 772
Årets kassaflöde	-312 346	210 936
Likvida medel vid årets början	1 675 622	1 464 686
Likvida medel vid årets slut	1 363 276	1 675 622

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	80

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	1 059 120	1 059 120
Vatten-avgifter	76 236	58 090
Kabel-TV	22 800	22 800
El	19 132	25 740
Summa	1 177 288	1 165 750

Kommentar till not

I årsavgiften ingår löpande underhåll, räntor, amorteringar, driftskostnader, bostadsrättstilläggsförsäkring och diverse förvaltningskostnader med mera.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Försäkringar	44 188	42 338
Vatten & Avlopp	69 180	64 741
Renhållning	24 955	24 848
Husaren driftskostnader	37 972	28 354
Avgifter kabel-TV	13 292	9 998
Bredband	42 180	31 680
El	44 294	43 402
Övriga driftskostnader	17 174	16 679
Fastighetsavgift	177 310	175 755
Summa	470 545	437 795

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	16 800	12 600
Arvode vicevärd	4 200	4 200
Lön	25 000	23 000
Sociala kostnader	14 453	12 505
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	60 453	52 305

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 826 856	9 826 856
Utgående anskaffningsvärden	9 826 856	9 826 856
Ingående avskrivningar	-1 966 791	-1 828 575
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-138 216	-138 216
Utgående avskrivningar	-2 105 007	-1 966 791
Redovisat värde	7 721 849	7 860 065
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 961 000	16 961 000
Mark	6 741 000	6 741 000
Summa taxeringsvärde	23 702 000	23 702 000

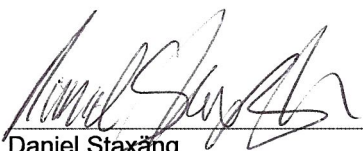
Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,84	2029-06-30	1 819 753	1 877 525
Stadshypotek	4,26	2026-12-01	1 891 193	1 947 193
Stadshypotek	3,76	2027-06-01	1 914 000	1 974 000
Stadshypotek	4,06	2027-10-30	1 398 337	1 438 337
Summa			7 023 283	7 237 055

Underskrifter

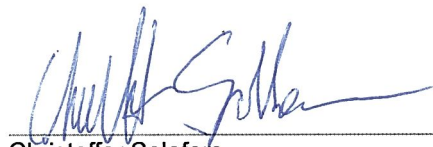
Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-05

Vänersborg


Daniel Staxäng
Styrelseordförande

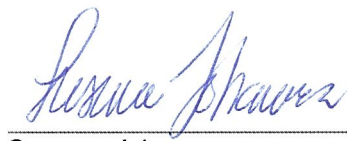
250426

Datum


Christoffer Solefors
Styrelseledamot

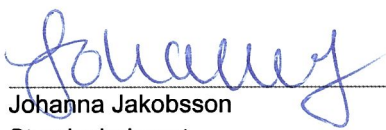
260426

Datum


Susanne Johansson
Styrelseledamot

28/4-26

Datum


Johanna Jakobsson
Styrelseledamot

260429

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 260522


Anna-Lena Dahlberg Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i:

BRF FÖRVALTAREN

Org. Nr 716409-7987

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning av BRF FÖRVALTAREN för år 2025.

Styrelsen och dess medlemmar har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning, samt att årsredovisningslagen används vid upprättande av årsredovisningen. Jag uttalar mig om årsredovisning och förvaltning med granskande av underlag som överlämnats mig från kassör och styrelse.

Revisionen utförs enligt god revisionssed i Sverige. Jag har därmed gått igenom och granskat ett urval av underlaget som överlämnats mig. I min revision ingår viss kontroll av bokföring så att denna överensstämmer med årsredovisning och resultatrapport/balansrapport. För att ge ett uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat föreningens beslut i ljuset av bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och föreningens stadgar. Därmed anser jag att min revision gett mig bra grund för min åsikt som följer.

Årsredovisningen anses upprättad enligt årsredovisningslagen och stämmer väl överens med föreningens resultat enligt god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen stämmer väl med årsredovisningens resultat.

I min roll som revisor föreslår jag att föreningsstämman fastställer årsredovisningen och balansräkningen, samt disponera årets resultat enligt förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.

Vänersborg den 22 maj 2026



Anna-Lena Dahlberg Lindqvist

Av föreningen vald revisor