

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändmål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Mariestad Jupiter 2 i Mariestads kommun med därpå uppförda 3 st fastigheter med 19 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1985 och den totala produktionskostnaden för byggnader och mark uppgår till 11 187 270 kr.

Fastigheternas adress är Hermanstorpsvägen 5-41 i Mariestad.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

1 st	2 rum och kök	66 kvm bostadsyta
9 st	4 rum och kök	108 kvm bostadsyta
9 st	5 rum och kök	124 kvm bostadsyta
1 st	Gårdshus/skyddsrum	
18 st	Garage fördelade på två byggnader.	
18 st	P-platser	

Total tomtarea uppgår till = 9 171 kvm

Total bostadsarea uppgår till = 2 154 kvm

Fastigheterna har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2024 åsatts nytt basvärde uppgående till 16 407 000 kr. Fastigheterna är åsatta värdeår 1985.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår även styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-23.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2025-01-01 med 5%. Utgående årsavgifter (kallhyra) utgör för 2025 561 kr/kvm och år. Styrelsen beslutade 2025 att höja avgifterna 2026 med 5 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan (uppdaterad 2025) visar på ett underhållsbehov på 4 180 tkr de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 418 tkr (194 kr/kvm).

Under 2025 har vi genomfört bytet av alla fönster och altandörrar i området och i samband med det ändrar vi redovisningsprincip till K3.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 50 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2025-06-04.
Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sparande kr/kvm	171	195	180	187
Skuldsättning kr/kvm	4 972	4 269	4 288	4 404
Skuldsättning bostadsrättsyta kr/kvm	4 972	4 269	4 288	4 404
Räntekänslighet %	8,9%	7,9%	7,7%	8,3%
Energikostnad kr/kvm	54	51	41	34
Drift kr/kvm	209	192	174	141
Årsavgifter kr/kvm	559	543	560	530
Årsavgifter/totala intäkter %	91,5%	91,8%	99,0%	99,0%
Totala intäkter kr/kvm	611	592	566	536
Rörelsens intäkter	1 315	1 274	1 219	1 154
Årets resultat	-7	226	193	207
Soliditet	14,8	16,8	15,0	13,2

Överlåtelse

Under 2025 har två överlåtelse av bostadsrätt skett (f år 0 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förändring i eget kapital

	<i>Grund- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	748 471	468 946	677 888
• Avsättning till föreningens reparationsfond		50 000	-50 000
Årets resultat			-6 737
Vid årets slut	748 471	518 946	621 151

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	677 888
Avsättes till reparationsfonden	-50 000
Årets resultat	-6 737
Summa	621 151

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	621 151
	621 151

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och vattenavgifter		1 296 903	1 256 018
Övriga intäkter		26 143	18 089
		1 323 046	1 274 107
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-123 052	-123 053
Driftskostnader		-449 407	-414 123
Styrelse och personalkostnader	1	-55 490	-65 754
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-375 755	-194 843
Rörelseresultat		319 342	476 333
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 273	20 107
Räntekostnader och liknande poster		-328 353	-270 734
Resultat efter finansiella poster		-6 737	225 706
Årets resultat		-6 737	225 706

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 462 433	8 685 541
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	322 023	401 499
Inventarier, verktyg och installationer	4	—	9 683
		11 784 456	9 096 723
Summa anläggningstillgångar		11 784 456	9 096 723
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		138	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 619	113 446
		179 757	113 673
Kassa och bank		809 889	2 104 845
Summa omsättningstillgångar		989 646	2 218 518
SUMMA TILLGÅNGAR		12 774 102	11 315 241

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		748 471	748 471
Fond för yttre underhåll		518 946	468 946
		<u>1 267 417</u>	<u>1 217 417</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		627 889	452 182
Årets resultat		-6 737	225 706
		<u>621 152</u>	<u>677 888</u>
Summa eget kapital		1 888 569	1 895 305
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5	8 654 412	9 145 009
Summa långfristiga skulder		8 654 412	9 145 009
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 055 587	50 264
Leverantörsskulder		2 103	50 764
Övriga skulder		20 380	14 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 051	159 809
Summa kortfristiga skulder		2 231 121	274 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 774 102	11 315 241

Kassaflödesanalys

	<i>2025-01-01</i> <i>2025-12-31</i>	<i>2024-01-01</i> <i>2024-12-31</i>
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	319 342	476 334
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	375 755	194 843
	695 097	671 177
Erhållen ränta	2 273	20 107
Erlagd ränta	-328 353	-270 734
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	369 017	420 550
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 084	-11 790
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-49 127	14 607
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	253 806	423 367
INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 063 488	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 063 488	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 514 726	-43 133
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	1 514 726	-43 133
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 294 956	380 234
Likvida medel vid årets början	2 104 845	1 724 611
Likvida medel vid årets slut	809 889	2 104 845
	-1 294 956	380 234

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Upplysning till resultaträkningen

Not 1 Styrelse- och personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	23 250	28 625
Övriga anställda	18 975	22 125
Summa	42 225	50 750
Sociala kostnader	13 265	15 004
Summa	55 490	65 754

Uppllysning till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 106 798	10 106 798
Nyanskaffningar	3 063 488	
Avyttringar och utrangeringar	-216 726	—
	<u>12 953 560</u>	<u>10 106 798</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-2 617 148	-2 511 463
Avyttringar och utrangeringar	216 726	—
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-286 596	-105 685
	<u>-2 687 018</u>	<u>-2 617 148</u>
Planenligt restvärde byggnader vid årets slut	10 266 542	7 489 650
Markvärde	1 195 891	1 195 891
Planenligt restvärde byggnader och mark vid årets slut	11 462 433	8 685 541
Taxeringsvärden, byggnader (Jupiter 2)	12 759 000	12 759 000
Taxeringsvärden, mark (Jupiter 2)	3 648 000	3 648 000
	<u>16 407 000</u>	<u>16 407 000</u>

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	<u>1 452 267</u>	<u>1 452 267</u>
	1 452 267	1 452 267
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 050 768	-971 292
Årets avskrivning enligt plan	-79 476	-79 476
	<u>-1 130 244</u>	<u>-1 050 768</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	322 023	401 499

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	<u>63 421</u>	<u>63 421</u>
	63 421	63 421
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-53 738	-44 056
Årets avskrivning enligt plan	-9 683	-9 682
	<u>-63 421</u>	<u>-53 738</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	—	9 683

Not 5 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konverterings- datum</i>
Swedbank Hypotek	3 916 912	3,03	2027-11-25
SBAB	1 865 587	2,80	2026-12-11
Swedbank Hypotek	3 355 000	2,88	2028-08-25
Swedbank Hypotek	1 572 500	3,35	2030-02-25
Summa lån	10 709 999		
Nästa års amortering	-190 000		
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder	-1 865 587		
Långfristig skuld vid årets slut	8 654 412		

Beräknad amortering uppgår till ca 220 000 årligen.
Samtliga lån förfaller till betalning inom fem år enligt nuvarande amorteringsplan.

Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 557 000	9 587 000
Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Camilla Holgersson
Ordförande

Madeleine Moberg
Ledamot

Karin Engström
Ledamot

Niklas Skoglund Larm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits
Revisorscentrum AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor