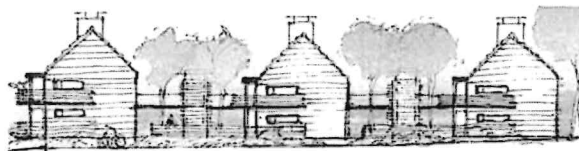


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätla

769616-9338



Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätla, 769616-9338, med säte i Sätla, får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999;1229). Föreningen har sitt säte i Marks kommun, Västra Götaland.

Föreningens verksamhet började 2007-09-02.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Tord Stenberg, ordinarie, ordförande

Adela Jasinski, ordinarie

Göran Andersson, ordinarie

Thomas Haglund, ordinarie

Anna Jansson, ordinarie

Anna-Lena Wallén, suppleant

Rune Albinsson, suppleant

Mikael Johansson, revisor

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-04-04 och kungjordes 2011-04-06. En revidering har gjorts 2018-05-28, vilken registrerades hos Bolagsverket 2018-11-13.

Renoveringar, underhåll och fastighetsförbättringar

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll med 144 936 kr (föreg år 243 264 kr).

Fastighet och byggnader

Föreningens fastighet Smälteryd 2:15 omfattar 2 924 kvm bostäder, vilka upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärde fastigheten 35 160 000 kr varav för mark 4 160 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	2 rok	118
10	3 rok	750
4	3 rok	292
2	3-4 rok	192
4	4 rok	352
10	4-5 rok	1220
32		2924

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

Väsentliga avtal

Teknisk förvaltning och del av fastighetsskötsel ombesörjts av AB Sätla Bygg. Leverantör av el är Ellevio och Fortum.

Föreningens ekonomi har under året hanterats av AB Sätla Bygg.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärde försäkrade i Bostadsrätterna och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete.

Ekonomi

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten. Sammantaget visar årets resultat positivt och ett negativt kassaflöde. Om justering görs för under året gjord extra amortering om 1.000.000 kr är kassaflödet positivt. Amortering sker löpande på föreningens fastighetslån med 175.000 kr per år.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 45 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemmarna 44 st.

Underhållsplan

Styrelsen följer kontinuerligt föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan för fastigheten som sträcker sig fram till 2044.

Avsättning till underhållsfonden sker med 300.000 kr (103 kr/kvm boyta), vilket är i linje med underhållsplanen.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 728 952	1 603 228	1 571 808	1 443 674
Resultat efter finansiella poster	247 966	83 132	513 603	289 231
Soliditet, %	76	74	73	72
Årsavgift (hyra) per kvadratmeter	554	528	528	484
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93	96	97	97
Kapitaltillskott	1 175 000	1 367 833	175 000	2 175 000
- amortering ingår med	1 175 000	1 175 000	175 000	2 175 000
Skuldsättning per kvadratmeter	4 204	4 606	5 008	5 067
Sparande per kvadratmeter	231	170	300	227
Energikostnad per kvadratmeter	58	57	61	75
Räntekänslighet	8	9	10	11

Förklaringar till ovanstående nyckeltal:

Soliditet: Föreningens egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kapitaltillskott: Den del av inbetalda avgifter som använts till investeringar som tex fastighetsförbättringar mm samt för gjorda amorteringar av föreningens lån.

Skuldsättning per kvadratmeter: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med yta bostadsrätter

Sparande per kvadratmeter: justerat resultat delat med boyta (justerat resultat är årets resultat adderat med årets avskrivningar)

Energikostnad per kvadratmeter: Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor upplåtna med bostadsrätt

Räntekänslighet: höjning av årsavgifterna i % om ränta höjs 1%

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	36 570 000	1 588 422	1 177 600	83 132
Omföring av föreg års vinst			83 132	-83 132
Avsättning fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Årets resultat				260 738
Vid årets slut	36 570 000	1 888 422	960 732	260 738

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	960 732
årets resultat	260 738
Totalt	1 221 470
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
balanseras i ny räkning	921 470
Summa	1 221 470

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

I årets resultat ingår avskrivningar med 414.286 kr. Avskrivningen är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningen är 675.024 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden till yttre underhåll till 2.188.422 kr.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 728 952	1 603 228
Övriga rörelseintäkter		5 016	3 600
Summa rörelseintäkter		1 733 968	1 606 828
Rörelsekostnader	3		
Fastighetens driftskostnader	4	-693 286	-681 408
Övriga externa kostnader	5	-65 821	-63 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 286	-414 286
Summa rörelsekostnader		-1 173 393	-1 158 800
Rörelseresultat		560 575	448 028
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 031	87 155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 640	-452 051
Summa finansiella poster		-312 609	-364 896
Resultat efter finansiella poster		247 966	83 132
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		247 966	83 132
Skatter			
Skatt på årets resultat		12 772	-
Årets resultat		260 738	83 132

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	50 065 635	50 441 355
Inventarier, verktyg och installationer	7	115 701	154 267
Summa materiella anläggningstillgångar		50 181 336	50 595 622
Summa anläggningstillgångar		50 181 336	50 595 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 116	4 735
Övriga fordringar		2	64 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 043	25 149
Summa kortfristiga fordringar		39 161	94 476
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 087 534	2 534 842
Summa kassa och bank		2 087 534	2 534 842
Summa omsättningstillgångar		2 126 695	2 629 318
SUMMA TILLGÅNGAR		52 308 031	53 224 940

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		36 570 000	36 570 000
Fond för yttre underhåll		1 888 422	1 588 422
Summa bundet eget kapital		38 458 422	38 158 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		960 732	1 177 600
Årets resultat		260 738	83 132
Summa fritt eget kapital		1 221 470	1 260 732
Summa eget kapital		39 679 892	39 419 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9,10	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 293 750	13 468 750
Leverantörsskulder		23 827	14 238
Skatteskulder		94 556	115 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216 006	207 018
Summa kortfristiga skulder		12 628 139	13 805 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 308 031	53 224 940

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	560 575	448 028
Avskrivningar	414 286	414 286
Skatter	12 772	
	987 633	862 314
Erhållen ränta	33 031	87 155
Erlagd ränta	-345 640	-452 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	675 024	497 418
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	55 315	-39 729
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 647	49 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	727 692	507 184
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-192 833
Ränta placeringskonton minus skatt		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-192 833
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 175 000	-1 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 175 000	-1 175 000
Årets kassaflöde	-447 308	-860 649
Likvida medel vid årets början	2 534 842	3 395 491
Likvida medel vid årets slut	2 087 534	2 534 842

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	133

Not 2 Fastighetens intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	1 620 192	1 543 008
Fiberavgift	82 560	27 520
Garagehyror	26 200	32 700
Summa	1 728 952	1 603 228

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Fastighetens driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	71 463	73 484
Städning	22 562	21 611
El	32 388	42 660
Vatten och avlopp	136 321	122 557
Reparation och underhåll	144 936	243 265
Fastighetsförsäkringar	46 116	43 483
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Kostnad fiber	82 560	27 520
Ersättning värmepannor	100 000	50 000
Övriga driftskostnader	1 772	4 668
Summa	693 286	681 408

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	30 281	33 124
Extern redovisning och revision	13 775	11 643
Övriga kostnader	21 766	18 339
Summa	65 822	63 106

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 200 475	55 200 475
	55 200 475	55 200 475
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 759 120	-4 383 400
-Årets avskrivning enligt plan	-375 720	-375 720
	-5 134 840	-4 759 120
Redovisat värde vid årets slut	50 065 635	50 441 355
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 800 000
Taxeringsvärden mark	4 160 000	3 840 000
	35 160 000	35 640 000
Bokfört värde byggnader	44 961 160	45 336 880
Bokfört värde mark	5 104 475	5 104 475
	50 065 635	50 441 355

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	192 833	
-Nyanskaffningar		192 833
Vid årets slut	192 833	192 833
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 566	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-38 566	-38 566
Vid årets slut	-77 132	-38 566
Redovisat värde vid årets slut	115 701	154 267

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	19 055 000	19 055 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	19 055 000	19 055 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	-	-

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	2025-12-31	2024-12-31
SEB, aktuell ränta 2,71%	4 993 750	6 068 750
SEB, aktuell ränta 2,71%	2 650 000	2 700 000
SEB, aktuell ränta 2,71%	4 650 000	4 700 000
	12 293 750	13 468 750
<i>Kortfristig del av långfristig skuld:</i>		
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 293 750	13 468 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
	12 293 750	13 468 750

Underskrifter

Sätla den 16 april 2026



Tord Stenberg



Göran Andersson



Adela Jasinski



Anna Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2026



Mikael Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätilla, organisationsnummer 769616-9338.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätilla för år 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Ulricehamn den 20 april 2026


Mikael Johansson