Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bilen

758500-0040

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bilen 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
Bostadsrättsföreningen Bilen registrerades 1958-10-10.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter.
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Styrelse, firmateckning och revisorer
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kevan Morrison	Ordförande
Isa Milling	Vice ordförande
Karin Mossberg	Kassor, sekreterare
Mattias Salama	Suppleant
Ulrika Lundell	Suppleant

Styrelsen har hållit protokollförda sammanträden under 2025. Inga arvoden, förmåner eller andra ersättningar har utgått till styrelsen. Firman tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Johanna Petersson	Ordinarie
Ann-Louise Johansson	Ordinarie
Jan Thorefjord	suppleant

Ordinarie föreningsstämma avseende 2024 hölls den 11 juni 2025. Da valdes till valberedning Carlee Jansson och Ulrika Lundell.
I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är samtliga valda ovan, utom Kevan Morrison och Isa Milling som har ett år kvar.

Bostadsrättsföreningens fastighet
Föreningen äger och förvaltar fastigheten Geten 3 i norra Uddevalla. På denna fastighet finns en radhusbyggnad innehållande åtta bostadslägenheter med en total boyta om 712 kvm med biyta om 432 kvm, gemensamhetsutrymmen och två förråd.
Föreningen arrenderar del av en grusparkering av samfällighetsföreningen Geten 2.
Fastighetens adress är Fjällvägen 82 A-D och 84 A-D.
Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.
Fastighetens taxeringsvärde är fr o m 2021 8 312 000 kr, varav 2 928 000 kr utgör markvärde och 5 384 000 kr utgör byggnadsvärde.
Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Överlåtelser
Två lägenhetsöverlåtelser har gjorts under 2025.

Bostadsrättsföreningens förvaltning
Styrelsen ombesörjer all förvaltning själv, förutom bokföringen där avtal finns med Ludvig & Co AB.

Övrig information om verksamheten
Tvättstugan och torkrummet renoverades under 2025. Inga övriga underhåll eller åtgärder har utförts på fastigheten under 2025.
Styrelsen planerar för en underhållsplan för 2026.

Årsavgifter
Styrelsen har beslutat om förändring av avgifter under 2025 (en höjning med 400 kr/månad under 2025).
Styrelsen har inga planer om förändring i avgifter under 2026.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	446	412	413	414
Resultat efter finansiella poster	-3	6	68	68
Soliditet (%)	46	45	41	36
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	607	566	566	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	712	755	793	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	736	780	819	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	24	37	121	0
Räntekänslighet (%)	1	1	1	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	226	202	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär inga svårigheter att i framtiden kunna finansiera ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	105 132	112 000	265 127	5 691	**487 950**
Avsättning yttre fond		16 000	-16 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			5 691	-5 691	**0**
Årets resultat				-3 491	**-3 491**
Belopp vid årets utgång	**105 132**	**128 000**	**254 818**	**-3 491**	**484 459**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	254 818
årets förlust	-3 491
	251 327
disponeras så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-12 000
avsättes till fond för yttre underhåll	16 000
i ny räkning överföres	247 327
	251 327

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	446 210	412 080
Summa rörelseintäkter		**446 210**	**412 080**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-403 385	-362 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 324	-21 324
Summa rörelsekostnader		**-424 709**	**-384 204**
Rörelseresultat		**21 501**	**27 876**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	4 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 051	-27 119
Summa finansiella poster		**-24 992**	**-22 185**
Resultat efter finansiella poster		**-3 491**	**5 691**
Resultat före skatt		**-3 491**	**5 691**
Årets resultat		**-3 491**	**5 691**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	787 386	808 710
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**787 386**	**808 710**
Summa anläggningstillgångar		**787 386**	**808 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		140	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 030	4 749
Summa kortfristiga fordringar		**5 170**	**4 941**
Kassa och bank			
Kassa och bank		257 285	276 685
Summa kassa och bank		**257 285**	**276 685**
Summa omsättningstillgångar		**262 455**	**281 626**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 049 841**	**1 090 336**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 132	105 132
Fond för yttre underhåll		128 000	112 000
Summa bundet eget kapital		**233 132**	**217 132**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		254 818	265 127
Årets resultat		-3 491	5 691
Summa fritt eget kapital		**251 327**	**270 818**
Summa eget kapital		**484 459**	**487 950**
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	496 388	527 388
Summa långfristiga skulder		**496 388**	**527 388**
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 000	28 000
Leverantörsskulder		32 009	19 035
Skatteskulder		41	1 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 944	26 750
Summa kortfristiga skulder		**68 994**	**74 998**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 049 841**	**1 090 336**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 491	5 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		21 324	21 324
Betald skatt		-1 120	-6 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**16 713**	**20 800**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-281	-272
Förändring av leverantörsskulder		12 974	-6 635
Förändring av kortfristiga skulder		-17 806	-35 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**11 600**	**-21 953**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-31 000	-28 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-31 000**	**-28 000**
Årets kassaflöde		**-19 400**	**-49 953**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		276 685	326 638
Likvida medel vid årets slut		**257 285**	**276 685**

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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	436 600	403 200
Hyror lokaler (förråd i källaren)	8 140	8 880
Överlåtelseavgift	1 470	0
	446 210	**412 080**

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arrendekostnader mark	-4 249	-980
Elkostnader	-22 547	-19 439
Fjärrvärmekostnader	-95 586	-98 071
Vatten och avlopp	-55 027	-48 648
Renhållning	-2 471	-9 197
Snöröjning	-12 472	-6 563
Reparation och underhåll av fastighet	-54 801	-30 084
Fastighetsavgift	-62 340	-62 340
Fastighetsförsäkringspremier	-22 780	-22 486
Övriga fastighetskostnader	-4 902	-9 017
Programvaror (autogiro)	-3 490	-1 636
Kabel-TV	-11 300	-11 222
Datakommunikation (årsavgift fiber)	-300	-1 200
Redovisningstjänster	-48 973	-40 532
Bankkostnader	-2 147	-1 465
	-403 385	**-362 880**

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 097 922	1 097 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 097 922**	**1 097 922**
Ingående avskrivningar	-289 212	-267 888
Årets avskrivningar	-21 324	-21 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-310 536**	**-289 212**
Utgående redovisat värde	**787 386**	**808 710**
Bokfört värde byggnader	755 670	776 994
Bokfört värde mark	31 716	31 716
	787 386	**808 710**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 938	51 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**51 938**	**51 938**
Ingående avskrivningar	-51 938	-51 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-51 938**	**-51 938**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	384 388	415 388
	384 388	**415 388**

Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 524 388 (555 388) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	496 388	527 388
	496 388	**527 388**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 000	28 000
	28 000	**28 000**

Not 8 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	3,28	2028-12-01	80 388	15 000	65 388
Stadshypotek	4,79	2026-09-01	475 000	16 000	459 000
			555 388	**31 000**	**524 388**

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 084 000	1 084 000
	1 084 000	**1 084 000**

Not 10 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Johanna Johansson, Ludvig & Co AB

Årsredovisningen beslutades

Uddevalla

Kevan Morrison
Ordförande

Karin Mossberg

Isa Milling

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johanna Petersen
Revisor

Ann-Louise Jansson
Revisor