

**Årsredovisning för**  
**Bostadsrättsföreningen Mönsteråshus nr 2**

716404-3296

Räkenskapsåret

**2024-09-01 - 2025-08-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

*1.8.24 JM et al m ed JB*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mönsteråshus nr 2, 716404-3296, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Mönsterås Enby 1 och Mönsterås Ängby 1 med adress Åsgårdsgatan 14-120 med säte i Mönsterås, varpå uppförts 19 bostadshus med sammanlagt 53 bostadslägenheter. 2 kvartershus samt 2 garagebyggnader med 21 bilplatser. Vidare finns 13 garageplatser, 25 öppna parkeringsplatser samt 10 gästparkeringar på ett markområde om 1 099 kvm.

Byggnadsår 1980

Taxeringsvärde: 26 084 000 kr.  
varav markvärde: 7 908 000 kr.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

5 st	1,5 rum och kök	45,5 kvm
4 st	2 rum och kök	63,0 kvm
11 st	3 rum och kök	82,0 kvm
33 st	4 rum och kök	99,5 kvm

4 rumslägenheterna är i tvåplans radhus, 1,5 och 2 rumslägenheterna i enplans radhus och 3 rumslägenheterna i friliggande markbostäder. Till varje lägenhet hör en skyddande uteplats. Kvartershuset på Ängby innehåller bl a fritidslokaler medan det på Enby innehåller tvättavdelning, bastu, minigym och lokaler för fastighetsskötsel.

Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt och under året har 5 överlåtelser skett.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening som äger en eller flera fastigheter. Den som flyttar in i en lägenhet med bostadsrätt blir medlem i en bostadsrättsförening och betalar därvid en insats. Det är de boende som tillsammans äger lägenheterna, husen och marken inom bostadsrättsföreningen. Nyttjanderätten kan man sälja och lägenheten ärvs på samma sätt som andra tillgångar.

Totala lägenhetsytan är 4 665 kvm  
Total yta förråd är 463 kvm

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening  
Föreningen äger marken med äganderätt  
Föreningen ingår ej i någon samfällighet  
Föreningen har en underhållsplan  
Kostnad för el ingår inte i årsavgiften

Styrelsen  
Ordförande Tommy Magnusson  
Annika Tengel  
Liselott Svedberg  
Ulla Jacobi  
Lena Högström

Samt suppleanter  
Roger Hägerström  
Rama Pasupathy  
Martin Ljungberg

Styrelsen har haft 11 ordinarie sammanträden under året

Övriga förtroendeposter

*L. Tengel, T.M., A.J., L.S., U.J., L.H.*

Valberedningen har bestått av Per-Åke Kvick, Inger Håkansson, Stig Karlberg

Revisorer  
Irene Brandt, Rolf Sjögren

Revisor suppleant  
Ing-Marie Andersson, Leif Rydström

Styrelsen har ordet

- Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten.
- Årets ordinarie föreningsstämma genomfördes den 18 februari med 24 närvarande samt 2 fullmakter.
- Sedan februari 2024 har vi inte haft någon vicevärd. Delar av styrelsen har utfört vicevärdens arbetsuppgifter.
- Höststädning genomfördes den 11 november och vårstädning den 13 april, båda med bra deltagande från de boende.
- Problemet med låga varmvattentemperaturer i vissa lägenheter har åtgärdats. Vi har bytt till en starkare cirkulationspump till en kostnad av 25 000kr.
- Röjning av sly bakom carporten har utförts till en kostnad av 16 200 kr
- Föreningslokalen har anslutits till internet.
- Undersökning av TV- utbudet: Undersökning visade att en majoritet av de boende använder föreningen abonnemang via SAPPA. Styrelsen beslutade därför att behålla abonnemanget hos SAPPA.
- HLR-utbildning (hjärt/lungräddning) har genomförts med 10 deltagare.
- Nytt Elavtal har tecknats med Vattenfall från och med 250101. Avtalet är med rörligt pris och med en uppsägningstid på en månad
- Fotografering av kulvertar: Magnus VVS-teknik har fotograferat våra kulvertar. Resultatet visar att det är stora läckage i början av ledningssystemet. Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta med frågan för att hitta en lösning
- Det har skett 5 lägenhetsöverlåtelse under verksamhetsåret.
- 45 årsfest 45-års jubiléet hölls lördagen den 28 juni med ca 35 deltagare, varav 4 barn. Festen hölls i hyrt tält som sattes upp på gästparkeringen. Den ursprungliga planen att hålla till på gräsplanen mellan enplans- och tvåplanshusen gick inte att genomföra, eftersom det inte gick att få fram ett exakt läge för fiberledningen. Gästerna åt med god aptit av maten (fisk- och köttplanka) från Nabbens rökeri, korv till barnen samt en bakelse till efterrätt. En kommitté bestående av Lena Högström, Ann och Stig-Olof Hjelm, Liselott Svedberg och Ulla Jacobi stod för planeringen och genomförandet av festen. Trubaduren Tommy Elmgren stod för underhållningen hela kvällen, med fin sång och gitarrspel samt lite klurigheter mellan låtarna.
- Målning av fasader Målning etapp 2: Clasons Måleri AB i Kalmar har anlåtats för etappen som startade i juli 2024 och slutfördes i november. Etappen, som omfattade lägenheterna Åsgårdsgatan 86-98 samt Åsgårdsgatan 62-84, slutbesiktades i november.

L. S. JM ut US In 2024 JB

Kostnad för denna etapp uppgick till 1 300 000 kr. Målning etapp 3: Clasons Måleri AB i Kalmar har anlåtats för etappen påbörjades i juli 2025 och slutfördes i oktober. Etappen omfattade lägenheterna Åsgårdsgatan 30-58 samt Åsgårdsgatan 14 o 16 och tvättstugan. Kostnad för denna etapp uppgick till 890 000 kr.

Kostnaden för etapp 3 kommer att belasta nästa års verksamhetsbudget.

- Clasons Måleri har oljat alla våra ytterdörrar till en kostnad av 36 000 kr.
- Ljudabsorbenter har monterats i föreningslokalen till en kostnad av ca 30 900 kr.
- Under sommaren 2025 har föreningen haft en ungdom anställd som har målat plank/staket och grindar som tillhör föreningen. Kostnad ca 55 000 kr inkl material och sociala avgifter.
- Alla överliggarna är utbytta på staketen

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	Belopp i Tkr 2021/2022
Nettoomsättning	3 567	3 395	3 166	3 037
Resultat efter finansiella poster	-808	-587	-1 569	-1 943
Soliditet %	25	28	30	36
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	692	657	615	590
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	99	99	100	99
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	2	2	2	2
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	2	2	2	2
Sparande per m <sup>2</sup>	177	116	415	481
Energikostnad per m <sup>2</sup>	216	214	185	173
Räntekänslighet %	3	3	4	4

AM → US ih LÖ 2025 JB

### 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 m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

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

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

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

Energikostnad per m<sup>2</sup>

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.

### Uppllysning vid förlust

Styrelsens uttalande kring årets förlust

Föreningen gjorde en förlust på 856 tkr under verksamhetsåret 2024-2025 vilket var enligt förväntan.

Orsaken till förlusten är stora underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar på 462 164 kr så föreningens likviditet är fortsatt god. Beslut om avgiftshöjningar har gjorts under verksamhetsåret som började gälla from sep 2025 detta kommer att ge effekt under verksamhetsåret 2025/2026.

Föreningen har enl. underhållsplan planerade underhållskostnader som vi kommer att finansiera genom högre avgifter. Totalt sett ser ekonomin god ut för att betala föreningens kostnader inklusive löpande underhåll samt framtida underhållsbehov

Handwritten signature: *Handwritten signature*

## 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	913 520	1 415 923	3 098 537	-636 079
Balanseras i ny räkning			-636 079	636 079
Avsättning lanspråktagande		1 000 000 -689 000	-1 000 000 689 000	
Årets resultat				-856 413
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>913 520</b>	<b>1 726 923</b>	<b>2 151 458</b>	<b>-856 413</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 151 458
Årets resultat	-856 413
<b>Summa</b>	<b>1 295 045</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 300 000
Balanseras i ny räkning	1 595 045
<b>Summa</b>	<b>1 295 045</b>

TM av us in l.o.c. red JB

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01 - 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01 - 2024-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 566 547	3 395 299
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 566 547</b>	<b>3 395 299</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 105 511	-2 505 733
Övriga externa kostnader	3	-197 848	-338 642
Personalkostnader	4	-247 615	-286 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-462 164	-558 021
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 013 138</b>	<b>-3 688 640</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-446 591</b>	<b>-293 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 317	69 216
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 258	-363 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-360 941</b>	<b>-293 857</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-807 532</b>	<b>-587 198</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring inre och yttre fond		-48 881	-48 881
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-48 881</b>	<b>-48 881</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-856 413</b>	<b>-636 079</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-856 413</b>	<b>-636 079</b>

DM av UJ för 1.06 2025 JB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 578 550	13 969 354
Inventarier, verktyg och installationer	6	46 407	117 767
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 624 957</b>	<b>14 087 121</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 624 957</b>	<b>14 087 121</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		31 545	24 741
Övriga fordringar		4 886	4 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 448	91 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>98 879</b>	<b>121 023</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 045 970	2 692 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 045 970</b>	<b>2 692 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 144 849</b>	<b>2 813 381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 769 806</b>	<b>16 900 502</b>

JM av ut Jh/OK av JB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		913 520	913 520
Fond för yttre underhåll		1 726 923	1 415 923
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 640 443</b>	<b>2 329 443</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 151 458	3 098 537
Årets resultat		-856 413	-636 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 295 045</b>	<b>2 462 458</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 935 488</b>	<b>4 791 901</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	10 853 416	11 103 416
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 853 416</b>	<b>11 103 416</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 637	66 343
Övriga skulder	8	693 863	721 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 402	216 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>980 902</b>	<b>1 005 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 769 806</b>	<b>16 900 502</b>

Handwritten signature: *Handwritten signature*

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-446 591	-293 341
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	462 164	558 021
Erhållen ränta	24 317	69 216
Erlagd ränta	-385 258	-363 073
Betald inkomstskatt		0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-345 368</b>	<b>-29 177</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	-6 804	-7 439
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	28 947	-5 259
Ökning/minskning leverantörsskulder	-16 706	60 449
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-56 458	-138 835
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-396 389</b>	<b>-120 261</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-250 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-646 389</b>	<b>-370 261</b>
Likvida medel vid årets början	2 692 358	3 062 619
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 045 969</b>	<b>2 692 358</b>

DM at UJ H.L.P. 2025 JB

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5
Förbättringsutgifter på fastighet	20

### Not 2 Årsomsättningens fördelning

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Årsavgifter bostäder	3 445 342	3 276 030
Årsavgifter garage	76 075	64 050
Årsavgifter carport	24 600	25 550
Årsavgifter soprum	925	900
Årsavgifter parkeringsplatser	3 100	2 600
Överlåtelseavgifter	10 237	9 337
Pantsättningsavgifter	1 719	1 098
Övriga intäkter uthyrning lokal	4 500	15 582
Påminnelseavgifter och öresutjämning	49	152
<b>Summa</b>	<b>3 566 547</b>	<b>3 395 299</b>

#### Kommentar till not

Värme, vatten och baspaket TV ingår i årsavgifter.

*Handwritten signature: JM av US till Lf. Red JB*

### Not 3 Driftskostnader

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Vatten	249 581	237 088
El för drift och belysning	115 993	121 609
Fjärrvärme	744 074	741 188
Sophämtning	83 369	74 997
Fastighetsförsäkring	86 503	91 278
Redovisningstjänster	118 562	142 374
Avgift stadsnät	89 100	89 100
Kabel-TV	70 744	66 342
Reparation och underhåll	1 420 526	845 859
Fastighetsskatt	195 880	195 880
Övriga kostnader	129 026	238 659
<b>Summa</b>	<b>3 303 358</b>	<b>2 844 374</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2024-09-01 - 2025-08-31	2023-09-01 - 2024-08-31
Medelantalet anställda	1,5	1,5

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	20 857 642	20 857 642
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 857 642</b>	<b>20 857 642</b>
Ingående avskrivningar	-6 888 288	-6 497 484
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-390 804	-390 804
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 279 092</b>	<b>-6 888 288</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 578 550</b>	<b>13 969 354</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 459 479	1 459 479
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 459 479</b>	<b>1 459 479</b>
Ingående avskrivningar	-1 341 712	-1 174 495
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-71 360	-167 217
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 413 072</b>	<b>-1 341 712</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>46 407</b>	<b>117 767</b>

*Handwritten signature: JM av US för h.o.p. för TB*

## Not 7 Långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	9 853 416	10 103 416

## Not 8 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	Typ av balanspost	2025-08-31	2024-08-31
Långfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	10 853 416	11 103 416
Kortfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	250 000	250 000

## Not 9 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	16 425 000	16 425 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 425 000</b>	<b>16 425 000</b>

AM av UJ sk. l. B. Red B

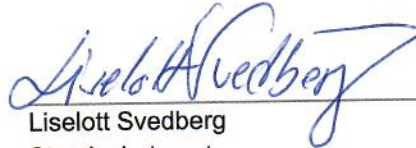
## Underskrifter

Mönsterås



Tommy Magnusson  
Styrelseordförande

Datum  
25/2 11



Liselott Svedberg  
Styrelseledamot

Datum  
25/2 11



Lena Högström  
Styrelseledamot

Datum  
25/2 11



Annika Tengel  
Styrelseledamot

Datum  
25/2 11



Ulla Jacobi  
Styrelseledamot

Datum  
25/2 11

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/2 - 2025



Irene Brandt  
Revisor



Rolf Sjögren  
Revisor

## Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Mönsteråhus nr 2

Org nr 716404-3296

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20240901-20250831

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen är upprättad enl BFNAR 2016:10 samt med kompletterande upplysningar enl BFNAR 2023:1

Vi tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs  
att årets resultat disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt  
att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mönsterås den 19/12-2025



Irene Brandt



Rolf Sjögren



## Kostnadsfördelning 2024/2025

