

Årsredovisning

RBF Häggetorp 1
Org nr: 716410-3900

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Häggetorp 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Tibro Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 955 600 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-27.

Årets resultat efter fondförändring är 56 tkr lägre än föregående år. Främsta orsaken till det är att föreningens kostnader för reparationer ökat med 210 tkr, ökade avskrivningar med 40 tkr. Avsättningen till underhållsfond har minskat från 800 tkr till 600 tkr.

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget har ökat med 31 tkr.

Föreningens reparationskostnader jämfört med budget är 146 tkr högre.

Fastighetsskatten blev 39 tkr högre jämfört med budgeterat. Avskrivningskostnaderna jämfört med budget blev 106 tkr lägre p.g.a att fönsterprojektet inte blev klart enligt plan.

Antagen budget efter fondförändring för det kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens ekonomi är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 29%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 388 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 395 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Balalajkan 3-20 och Cittran 1-24 i Tibro kommun. På fastigheterna finns 22 enplanshus och 11 tvåplanshus med totalt 39 lägenheter uppförda och en kvarterslokal. Byggnaderna är uppförda 1981-1982 till en total produktionskostnad av 17 339 522 kr. Fastigheternas adress är Häggetorps allé 13-39 och Flygelgatan 10-22 i Tibro.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
5 rum och kök	17	
6 rum och kök	22	
Summa	39	

Total tomtarea	12 011 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 395 m ²
Lokaler	112 m ²

Årets taxeringsvärde	47 360 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 360 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Skaraborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tibro Energi	Elavtal

Föreningen har ett nyttjanderättsavtal med kommunen avseende grusplan i anslutning till fastigheten med 22 parkeringar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 271 tkr och planerat underhåll för 829 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i september 2025. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 1 968 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 197 tkr (36kr/m²). I denna kostnad innefattas inte utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 109 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Service värmepannor	2025	
Asfaltering	2013+2024	Viss asfaltsbeläggning
Garageportar	2014	
Utbyte av luft/luftvärmepumpar	Löpande	
Målning samt byte av panel vid behov	2018 och slutfört 2022	
Taköversyn enligt plan	2022	
Entrépartier	Påbörjat utbyte 2022.	
Utbyte badrumsfönster	Slutfört hösten 2025.	
	Påbörjades 2025.	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 344
Installationer	95 972
Huskropp utvändigt, entréer, badrumsfönster	728 825
Övrigt	436

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar	2025	Löpande

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hallberg	Ordförande	2027
Britt Björnfot	Sekreterare	2027
Johan Klingvall	Vice ordförande	2026
Stefan Bratt	Ledamot	2026
Linus Gustafsson	Ledamot	2026
Susanne Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nathalie Nielsen	Suppleant	2026
Niklas Nyhammer	Suppleant	2026
Torbjörn Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde AB		
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026
Åke Pilblad	Föreningsvald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Linnea Johansson	2026	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dennis Lundgren	2026
Nina Andersson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 545 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Upplysning vid förlust:

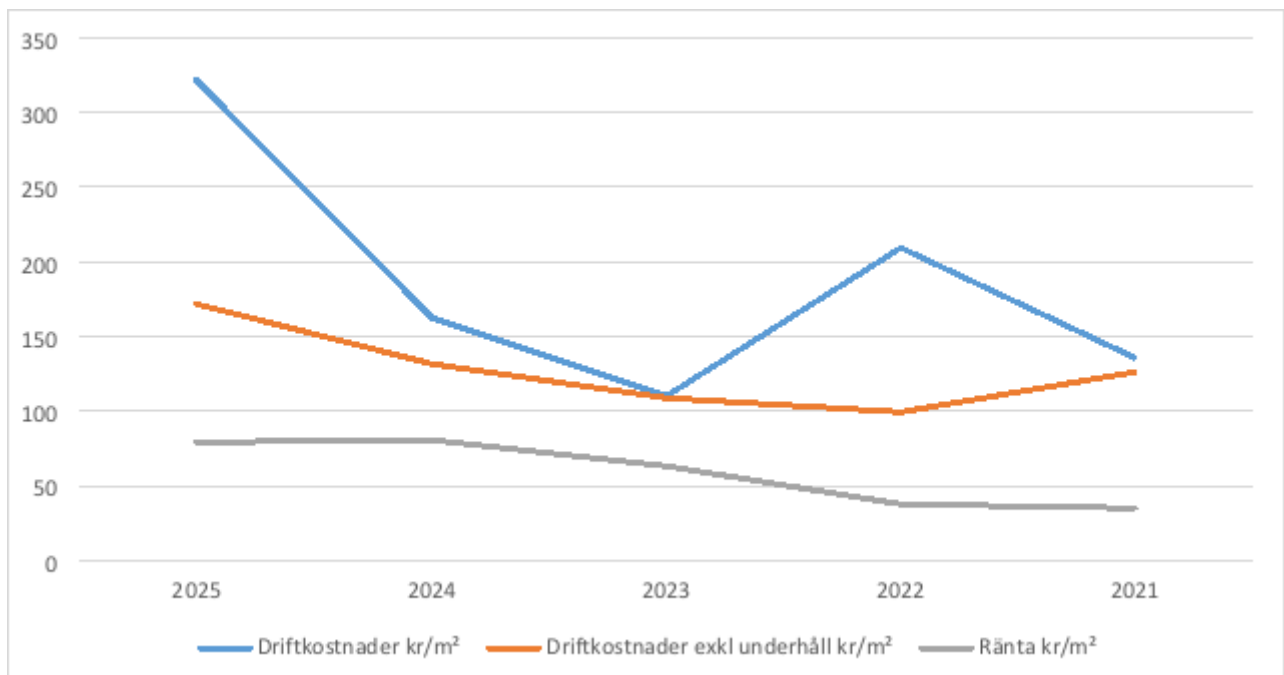
Föreningen visar en förlust för det gångna verksamhetsåret. Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll vilket påverkat resultatet samt att man haft ökade reparationskostnader pga vattensador. Föreningen har en god upparbetad underhållsfond och kommer att kunna sköta sitt framtida underhåll. Styrelsen har aktivt sparande på ett inlåningskonto med bra ränta. Detta sammantaget så bedöms föreningen kunna finansiera de framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 967	2 899	2 790	2 706	2 650
Rörelsens intäkter	2 980	2 908	2 812	2 716	2 656
Resultat efter finansiella poster*	-19	899	1 231	747	842
Soliditet %*	19	18	13	6	1
Likviditet %	29	44	46	51	56
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	545	535	514	499	487
Energikostnad kr/kvm*	6	6	5	7	6
Sparande kr/kvm*	217	257	285	298	262
Skuldsättning kr/kvm*	2 292	2 387	2 474	2 574	2 627
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 340	2 436	2 525	2 627	2 681
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	4,9	5,3	5,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

		Bundet	Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 251	2 070 403	−76 099	898 951
Disposition enl. årsstämmobeslut			898 951	−898 951
Reservering underhållsfond		600 000	−600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−828 577	828 577	
Årets resultat				-19 107
Vid årets slut	175 251	1 841 826	1 051 429	-19 107

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	822 852
Årets resultat	-19 107
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	828 577

Summa **1 032 322**

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 032 322**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 967 021	2 899 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 933	9 224
Summa		2 979 954	2 908 266
Rörelsekostnader			
Reparationskostnader	Not 4	-271 292	-61 916
Underhållskostnader	Not 5	-828 577	-166 914
Driftskostnader	Not 6	-695 740	-661 792
Övriga externa kostnader	Not 7	-341 534	-329 159
Personalkostnader	Not 8	-91 357	-86 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-387 974	-347 776
Summa rörelsekostnader		-2 616 474	-1 654 328
Rörelseresultat		363 480	1 253 938
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 10	19 707	13 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 11	32 036	71 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 12	-434 330	-440 465
Summa finansiella poster		-382 587	-354 987
Resultat efter finansiella poster		-19 107	898 951
Årets resultat		-19 107	898 951
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-600 000	-800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		828 577	166 914
Resultat efter fondförändring		209 470	265 865

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 13	12 325 405	10 542 793
Inventarier, verktyg och installationer	Not 14	2 682 227	1 586 168
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 15	5 600	1 956 536
Summa materiella anläggningstillgångar		15 013 232	14 085 497
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 16	19 500	19 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		19 500	19 500
Summa anläggningstillgångar		15 032 732	14 104 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 17	6 470	0
Övriga fordringar	Not 18	51 783	745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	109 383	78 607
Summa kortfristiga fordringar		167 636	79 352
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	1 151 868	2 630 001
Summa kassa och bank		1 151 868	2 630 001
Summa omsättningstillgångar		1 319 504	2 709 354
Summa tillgångar		16 352 236	16 814 351

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	175 251	175 251
Fond för yttre underhåll	1 841 826	2 070 403
Summa bundet eget kapital	2 017 077	2 245 654
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 051 429	-76 099
Årets resultat	-19 108	898 951
Summa fritt eget kapital	1 032 322	822 852
Summa eget kapital	3 049 399	3 068 506
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	8 748 720
Summa långfristiga skulder	8 748 720	7 730 794
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	3 875 304
Leverantörsskulder		177 180
Skatteskulder	Not 22	132 987
Övriga skulder	Not 23	125 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	243 078
Summa kortfristiga skulder	4 554 117	6 015 051
Summa eget kapital och skulder	16 352 236	16 814 351

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	363 480	1 253 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	387 974	347 776
Utdelningar	19 707	12 582
	771 161	1 614 295
Erhållen ränta	395	72 896
Erlagd ränta	-439 444	-444 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	332 112	1 242 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 643	-68 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	82 108	-372 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 575	802 133
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-199 575	0
Investeringar i inventarier	-1 110 533	-330 129
Investeringar i pågående byggnation	-5 600	-444 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 315 708	-774 158
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-520 000	-480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-520 000	-480 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 478 133	-452 025
Likvida medel vid årets början	2 630 001	3 082 026
Likvida medel vid årets slut	1 151 868	2 630 001
Kassa och Bank BR	1 151 868	2 630 001

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Fönster	Linjär	40
Dörrar	Linjär	40
Skåpssnickerier	Linjär	40
Fasad trädel	Linjär	38
Fasad tegel	Linjär	60
Yttertak	Linjär	25
Elinstallation	Linjär	50
Avloppsstammar badrum	Linjär	45
Vattenledningar	Linjär	40
Värmepannor	Linjär	20
Ventilation	Linjär	20
Luftvärmepumpar	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	18

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 942 640	2 884 860
Hyror, lokaler	6 460	7 140
Övriga ersättningar	17 921	7 044
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Summa nettoomsättning	2 967 021	2 899 042

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 933	9 224
Summa övriga rörelseintäkter	12 933	9 224

Not 4 Årets reparationer

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bostäder	-718	0
Gemensamma utrymmen	-730	0
Installationer	-123 154	-42 031
Huskropp	-1 835	0
Markytor	-15 874	-3 562
Garage och P-plats	-1 556	-1 149
Övriga reparationer	-1 493	-2 061
Försäkringsskador	-125 932	-13 113
Summa reparationer	-271 292	-61 916

Not 5 Årets underhåll

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Gemensamma utrymmen	-3 344	0
Installationer	-95 972	-20 694
Huskropp	-728 825	-67 137
Markytor	0	-39 146
Övriga underhåll	-436	-39 937
Summa underhåll	-828 577	-166 914

Not 6 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 833	-355 200
Försäkringspremier	-133 509	-130 566
Kabel- och digital-TV	-3 540	-3 540
Återbäring från Riksbyggen	1 400	300
Serviceavtal	-2 868	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-87 188	0
Snö- och halkbekämpning	-11 501	-34 200
Förbrukningsinventarier	-1 950	-2 582
Vatten	-3 855	-3 673
Fastighetsel	-27 570	-29 494
Sophantering och återvinning	-82 795	-80 970
Förvaltningsarvode drift	-12 531	-21 866
Summa driftskostnader	-695 740	-661 792

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-268 643	-252 749
Arvode, yrkesrevisorer	-32 221	-27 021
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 849	-13 704
Kreditupplysningar	-7 908	-9 522
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 172	-11 340
Kontorsmateriel	-3 658	-9 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-2 379	-2 379
Konsultarvoden	-1 231	0
Bankkostnader	-3 415	-3 135
Summa övriga externa kostnader	-341 534	-329 159

Not 8 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-59 995
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-7 000
Sociala kostnader	-21 357	-19 776
Summa personalkostnader	-91 357	-86 771

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-265 942	-257 353
Avskrivning Markanläggningar	-12 752	-12 752
Avskrivning Installationer	-109 280	-77 670
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-387 974	-347 776

Not 10 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning Länsförsäkringar	19 707	12 582
Utdelning på andelar i Riksbyggen	0	1 078
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 707	13 660

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	31 642	70 725
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	356	681
Övriga ränteintäkter	38	412
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 036	71 818

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-434 330	-439 777
Övriga räntekostnader	0	-688
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-434 330	-440 465

Not 13 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 183 510	15 183 510
Mark	2 254 000	2 254 000
Markanläggning	226 343	226 343
	17 663 853	17 663 853
Årets anskaffningar		
Omklassificering Fönster	2 061 305	0
	2 061 305	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 725 158	17 663 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 980 775	-6 723 422
Markanläggningar	-140 285	-127 533
	-7 121 060	-6 580 849
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 942	-257 353
Årets avskrivning markanläggningar	-12 752	-12 752
	-278 694	-270 105
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 399 753	-7 121 060
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 325 405	10 542 793
Varav		
Byggnader	9 998 099	8 202 735
Mark	2 254 000	2 254 000
Markanläggningar	73 307	86 058
Taxeringsvärden		
Småhus	47 360 000 kr	47 360 000
Totalt taxeringsvärde	47 360 000	47 360 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 412 000</i>	<i>39 412 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 948 000</i>	<i>7 948 000</i>

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner, värme pannor	2 738 900	2 408 770
Inventarier och verktyg	158 673	158 673
	2 897 573	2 567 443
Årets anskaffningar		
Installationer el pannor	1 110 533	330 129
Omklassificering värme pannor	94 805	
	1 205 338	330 129
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 102 911	2 897 572
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-158 673	-158 673
Installationer	-1 152 731	-1 075 061
	-1 311 404	-1 233 734
Årets avskrivningar		
Installationer	-109 280	-77 670
	-109 280	-77 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 420 684	-1 311 404
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 682 227	1 586 168
Varav		
Installationer	2 862 227	1 586 168

Not 15 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 956 536	1 512 507
Värme panna	0	94 805
Fönsterprojekt	199 575	349 224
Laddstolpar	5 600	0
Omklassificering värme panna	-94 805	0
Omklassificering Fönster	-2 061 306	0
Vid årets slut	5 600	1 956 536

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
39 st garantikapitalbevis à 500 kr st i Intresseföreningen I Skaraborg	19 500	19 500
Summa andra långfristiga fordringar	19 500	19 500

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10	0
Kundfordringar	6 460	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 470	0

Not 18 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	51 783	745
Summa övriga fordringar	51 783	745

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	31 641	0
Förutbetalda försäkringspremier	11 374	10 948
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 000	65 537
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368	2 122
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 383	78 607

Not 20 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	918 644	2 359 973
Transaktionskonto	233 224	270 029
Summa kassa och bank	1 151 868	2 630 001

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 624 024	13 144 024
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–520 000	–520 000
Nästa års omförhandling av lån	–3 355 304	–4 893 230
Långfristig skuld vid årets slut	8 748 720	7 730 794

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,28%	2029-12-30	2 996 894,00	0,00	40 000,00	2 956 894,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-03-07	564 510,00	0,00	200 000,00	364 510,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-06-01	1 475 082,00	0,00	60 000,00	1 415 082,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-06-01	2 035 712,00	0,00	100 000,00	1 935 712,00
STADSHYPOTEK	3,36%	2027-12-30	4 460 000,00	0,00	80 000,00	4 380 000,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2028-12-01	1 611 826,00	0,00	40 000,00	1 571 826,00
Summa			13 144 024,00	0,00	520 000,00	12 624 024,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 520 000 kr samt omförhandla tre lån på 3 305 304 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av de långfristiga skulderna förfaller 10 024 024 kr till betalning 5 år efter balansdagen.

Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	49 373	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	347 636	355 200
Debiterad preliminärskatt	-264 022	-264 022
Summa skatteskulder	132 987	91 178

Not 23 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	81 377	0
Medlemmarnas reparationsfonder	3 971	3 971
Skuld för moms	297	0
Skuld sociala avgifter och skatter	39 923	38 854
Avräkning hyror och avgifter	0	1 080
Summa övriga skulder	125 568	43 905

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	18 472	23 586
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 331	13 255
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 274	175 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 078	212 649

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 243 000	15 999 000
Varav inneliggande		
Fastighetsinteckningar	760 000	760 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva Hallberg,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Britt Björnfot,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Klingvall,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Bratt,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linus Gustafsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Susanne Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats
2026-

RevisorsCentrum i Skövde AB
Louise Ekström
Auktoriserad revisor

Åke Pihlblad
Föreningsvald revisor

