

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ängsvinden
769639-1320

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsvinden 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

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängsvinden har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-15.

Föreningen har sitt säte i Lidköping.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 52 medlemmar och vid årets slut 55 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

42 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Soran Barzanje	Ordförande
Jesper Gustafsson	Ledamot
Josefin Barzanje	Ledamot
Hanna Janzon	Ledamot
Natalie Malmring	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Louise Bjerkeman
Louise Reuterskiöld

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lidköping Vindilen 1. Föreningen har sitt säte i Lidköpings kommun.

Adresser: Förmansvägen 5A-F, 7A-E, 9A-D, 11A-D, 13A-D, 15A-D, 17A-F och 19-33 endast ojämna nummer. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
2	2	110
20	3	1337
6	4	498
<u>14</u>	<u>Kedjehus</u>	<u>1596</u>
42		3541

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är nyuppförd och har begränsat underhållsbehov de första åren.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Avtal

- Ekonomisk förvaltning
- Revisor
- Avropsavtal för teknisk förvaltning
- Snöröjning
- Konton för löpande transaktioner
- Vatten och avlopp
- Konton för fastighetslån
- El-leverans nät drift
- El-leverans förbrukning
- Försäkring
- Bredband
- Sophämtning

Leverantör

Interesta AB
Lidhed & Partners Revision AB
Expeva AB
A-SCHAKT
SEB
Lidköping Miljö o Teknik AB
Sparbanken Lidköping AB
Lidköping elnät AB
Billinge Energi AB
Länsförsäkringar Skaraborg AB
Telia AB
Lidköping Miljö o Teknik AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året investerat i tre robotgräsklippare för att effektivisera skötseln av utemiljön. Ett utökat och långsiktigt samarbete med Lidköpings Trädgårdstjänst.

Tecknande av en ny och mer omfattande försäkring hos LF Skaraborg till en lägre kostnad. Förberedelser inför upprättandet av föreningens underhållsplan. Garantibesiktningar för etapp 2 (den sista etappen) har genomförts. Inga större driftstörningar eller skador har rapporterats under året.

Planering för att påbörja avsättningar till framtida underhåll under 2026.
Budget för 2026 är fastställd och ligger till grund för verksamheten framåt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Planering för att påbörja avsättningar till framtida underhåll under 2026
- Budget för 2026 är fastställd och ligger till grund för verksamheten framåt

Upplysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 607	3 342	2 060	190
Resultat efter finansiella poster	-1 380	-1 408	-1 797	86
Soliditet (%)	65,5	65,6	65,6	31,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 009	941	525	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,9	94,0	82,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 298	13 400	13 467	0
Räntekänslighet (%)	13,2	14,0	23,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	96	84	61	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	155	45	0

Nyckeltalen för 2022 är beräknade utifrån perioden oktober-december. Nyckeltalen för räkenskapsåret 2022 kan därför vara missvisande, då de speglar en för kort period för att ge en representativ bild av bostadsrättsföreningens ekonomi i sin helhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 874 000	184 500	-1 895 934	-1 407 868	91 754 698
Överföring till bal. resultat			-1 407 868	1 407 868	0
Underhållsfond, avsättning		123 000	-123 000		0
Årets resultat				-1 379 789	-1 379 789
Belopp vid årets utgång	94 874 000	307 500	-3 426 802	-1 379 789	90 374 909

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 426 802
årets förlust	-1 379 789
	-4 806 591

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	123 000
i ny räkning överföres	-4 929 591
	-4 806 591

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 607 347	3 341 803
Övriga intäkter		69 000	207 678
		3 676 347	3 549 481
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-697 215	-733 762
Reparation och underhåll fastighet	4	-108 538	-12 109
Administrationskostnader	5	-171 862	-179 442
Personalkostnader	6	-74 391	-37 481
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 962 397	-1 955 928
		-3 014 403	-2 918 722
Rörelseresultat		661 944	630 759
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-7	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 041 725	-2 038 638
		-2 041 732	-2 038 628
Resultat efter finansiella poster		-1 379 788	-1 407 869
Resultat före skatt		-1 379 788	-1 407 869
Årets resultat		-1 379 789	-1 407 868

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	136 762 415	138 718 344
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	97 532	0
		136 859 947	138 718 344
Summa anläggningstillgångar		136 859 947	138 718 344
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		56 840	11 842
Övriga fordringar		83	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 707	104 364
		135 630	116 216
<i>Kassa och bank</i>		907 765	988 633
Summa omsättningstillgångar		1 043 395	1 104 849
SUMMA TILLGÅNGAR		137 903 342	139 823 193

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 874 000

94 874 000

Fond för utvecklingsutgifter

307 500

184 500

95 181 500

95 058 500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 426 802

-1 895 934

Årets resultat

-1 379 789

-1 407 868

-4 806 591

-3 303 802

Summa eget kapital

90 374 909

91 754 698

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

31 153 698

47 089 098

Summa långfristiga skulder

31 153 698

47 089 098

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15 935 400

358 551

Förskott från kunder

1 470

0

Leverantörsskulder

81 009

114 694

Aktuella skatteskulder

0

160 312

Övriga skulder

0

12 516

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

356 856

333 324

Summa kortfristiga skulder

16 374 735

979 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

137 903 342

139 823 193

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	661 944	630 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 962 397	1 955 928
Erlagd ränta	-2 041 724	-2 038 628

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

582 616 548 060

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-44 998	22 873
Förändring av kortfristiga fordringar	25 584	-7 134
Förändring av leverantörsskulder	-33 685	-520 516
Förändring av kortfristiga skulder	-147 826	32 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 691	75 828

Investeringsverksamheten

Nyanskaffning av materiella anläggningstillgångar	-104 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 000	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-358 551	-239 034
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-358 551	-239 034

Årets kassaflöde

-80 860 -163 206

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	988 633	1 151 828
Likvida medel vid årets slut	907 773	988 622

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	50
-El inkl. stammar	40
-Tak	40
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
-Dörrar	25
-Pool	20
-Balkonger	50
-Styr och övervakning	15
-Laddstolpar	15
-Automower	10

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 160 380	2 941 475
Hyror garage och parkeringsplatser	6 700	7 300
Värme	194 564	193 956
El	0	36 062
Vatten	122 230	74 020
Bredband	97 320	87 434
El laddstolpe	26 153	1 557
	3 607 347	3 341 804

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	183 821	197 894
Fiber/Bredband	107 734	87 906
Vatten och avlopp	154 405	100 546
Städning och renhållning	68 389	107 517
Snöröjning	26 953	31 988
Trädgårdsskötsel	68 928	0
Fastighetsskötsel och förvaltning	6 314	130 132
Laddpunkter	3 000	3 000
Datakommunikation	286	236
Företagsförsäkringar och övriga riskkostnader (gruppkonto)	77 386	74 543
	697 216	733 762

Not 4 Reparation och underhåll fastighet

	2025	2024
Reparation och underhåll fastighet	108 538	12 109
	108 538	12 109

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	60 751	58 194
Ersättningar till revisor	19 375	30 000
IT-tjänster	7 993	7 782
Förbrukningsinventarier	9 124	7 783
Övriga förvaltningskostnader	66 732	60 979
Pant- och överlåtelseavgift	4 116	11 647
Bankkostnader	3 294	3 057
Kontorsmateriel	478	0
	171 863	179 442

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	28 998
	57 300	28 998
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	17 091	8 483
	17 091	8 483
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	74 391	37 481

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Byggnader	125 514 576	125 514 576
Mark	17 115 624	17 115 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 630 200	142 630 200
Ingående avskrivningar	-3 911 858	-1 955 928
Årets avskrivningar	-1 955 929	-1 955 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 867 787	-3 911 856
Utgående redovisat värde	136 762 413	138 718 344
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	56 000 000	49 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	104 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 000	0
Årets avskrivningar	-6 468	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 468	0
Utgående redovisat värde	97 532	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	4,44	2026-10-01	15 696 366	15 815 833
Swedbank	4,28	2027-10-01	15 696 366	15 815 883
Swedbank	4,16	2028-10-01	15 696 366	15 815 883
			47 089 098	47 447 599
Kortfristig del av långfristig skuld			15 935 400	358 551

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Pantbrev i fastigheten Lidköping Vindilen 1	47 806 202	47 806 202
	47 806 202	47 806 202

Årsredovisningen beslutades den 12 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Soran Barzanje
Ordförande

Josefin Barzanje

Jesper Gustafsson

Hanna Janzon

Natalie Malmring

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende