

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Väduren
738200-0631
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väduren 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

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 äger fastigheten Väduren 3 med adress Sadelmakaregatan 4A och 4B i Kristianstad. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter, 1 uthyrningslokal samt 6 parkeringsplatser. Byggnaden är uppförd år 1939.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag utgår vid räkenskapsårets slut till 2 072 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-07-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13. En aktuell underhållsplan finns.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 8 möten under året.

Under året har det installerats en ny fjärrvärmeväxlare i fastigheten vilken förväntas öka energieffektiviteten, sänka kostnaderna och förbättra driftsäkerheten på både kort och lång sikt. Även renovering av smidesräcken i trapphusen har genomförts under året.

Invectus Bygg & Förvaltning AB biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

1 st lägenhet bytte ägare under året.

Medlemsinformation

Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 27 personer fördelat på 18 lägenheter, vilket är 1 färre än vid räkenskapsårets början.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften fr.o.m. 2026-01-01 med 4,0 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	967	930	894	894
Resultat efter finansiella poster	13	-216	-10	-20
Soliditet (%)	25	25	29	46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	852	819	788	788
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 883	2 914	2 769	1 352
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 883	2 914	2 769	1 352
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	-54	82	60
Räntekänslighet (%)	3	4	4	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	257	271	213	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	98	99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 661	155 260	1 065 634	54 772	-215 626	1 165 701
Avsättning yttre underhåll			38 650	-38 650		0
Ianspråktagande yttre underhåll			-106 470	106 470		0
Disposition av föregående års resultat:				-215 626	215 626	0
Årets resultat					13 366	13 366
Belopp vid årets utgång	105 661	155 260	997 814	-93 034	13 366	1 179 067

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-93 034
årets vinst	13 366
	-79 668

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	45 912
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-21 106
i ny räkning överföres	-104 474
	-79 668

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	966 781	929 595
Övriga rörelseintäkter		2 565	13 259
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		969 346	942 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-533 467	-683 807
Övriga externa kostnader	4	-132 291	-142 599
Personalkostnader	5	-26 949	-38 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 391	-153 990
Summa rörelsekostnader		-853 098	-1 018 991
Rörelseresultat		116 248	-76 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		887	4 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 769	-143 590
Summa finansiella poster		-102 882	-139 489
Resultat efter finansiella poster		13 366	-215 626
Resultat före skatt		13 366	-215 626
Årets resultat		13 366	-215 626

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 011 316	3 987 058
Inventarier, verktyg och installationer	7	59 264	66 913
Summa materiella anläggningstillgångar		4 070 580	4 053 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	48 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		4 118 580	4 083 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		28 207	29 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 142	35 212
Summa kortfristiga fordringar		65 349	64 996
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 691	557 013
Summa kassa och bank		442 691	557 013
Summa omsättningstillgångar		508 040	622 009
SUMMA TILLGÅNGAR		4 626 620	4 705 980

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	105 661	105 661
Reservfond	155 260	155 260
Fond för yttre underhåll	997 814	1 065 634
Summa bundet eget kapital	1 258 735	1 326 555

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-93 034	54 772
Årets resultat	13 366	-215 626
Summa fritt eget kapital	-79 668	-160 854
Summa eget kapital	1 179 067	1 165 701

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	3 236 196	3 271 764
Summa långfristiga skulder	3 236 196	3 271 764

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	35 568	35 568
Leverantörsskulder	52 598	103 202
Övriga skulder	10 847	10 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112 344	118 898
Summa kortfristiga skulder	211 357	268 515

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 626 620

4 705 980

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	116 248	-76 137
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	160 391	152 991
Erhållen ränta	887	4 101
Erlagd ränta	-103 769	-143 590

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

173 757 -62 635

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-353	1 733
Förändring av rörelseskulder	-57 158	56 616

Kassaflöde från den löpande verksamheten

116 246 -4 286

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-177 000	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-18 000	-19 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-195 000 -19 500

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-35 568	-35 172

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-35 568 164 828

Årets kassaflöde

-114 322 141 042

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	557 013	415 971
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

442 691 557 013

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 och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Standardförbättringar byggnader	25-37,5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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	903 434	868 683
Årsavgifter lokaler	41 933	40 320
Hyror p-platser	21 414	20 592
	966 781	929 595

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Underhåll	21 106	106 470
Reparationer	0	58 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 542	31 640
Försäkringspremier	25 595	25 357
Kabel- och digital-TV	36 620	38 191
Serviceavtal	2 552	2 461
Bevakningskostnader	1 716	1 860
Förbrukningsinventarier	1 808	1 822
Vatten	62 450	59 066
Fastighetsel	21 579	20 993
Uppvärmning	207 124	227 219
Sophämtning	43 482	42 139
Yttre skötsel/fastighetsskötsel	75 893	68 380
	533 467	683 807

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsavrode administration	114 101	111 779
Revisionsarvode	14 431	21 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 058	7 449
Bankkostnader	1 701	1 496
	132 291	142 599

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	13 900	23 562
Sammanträdesarvoden	8 600	6 000
Sociala kostnader	4 449	9 033
Summa personalkostnader	26 949	38 595

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 809 756	5 809 756
Inköp	177 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 986 756	5 809 756
Ingående avskrivningar	-1 822 698	-1 676 356
Årets avskrivningar	-152 742	-146 342
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 975 440	-1 822 698
Utgående redovisat värde	4 011 316	3 987 058

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 035	120 035
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 035	120 035
Ingående avskrivningar	-53 122	-45 473
Årets avskrivningar	-7 649	-7 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 771	-53 122
Utgående redovisat värde	59 264	66 913

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 000	10 500
Inköp	18 000	19 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 000	30 000
Utgående redovisat värde	48 000	30 000

Not 9 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Konv.datum	Belopp	Varav amortering 2026		
Sparbanken Skåne	3-månad rörlig	1 560 648	18 000		
Sparbanken Skåne	3-månad rörlig	1 711 116	17 568		
				2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas mellan två och fem år				142 272	142 272
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen				3 093 924	3 129 492
				3 236 196	3 271 764

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 513 000	3 513 000
	3 513 000	3 513 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-07

Kristianstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fanny Andersson
Ordförande

Sonja Lindell

Jörgen Hallberg

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

Advicer Kristianstad AB

Sandra Winqvist
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-11 08:09:19 UTC+00:00

Styrelseledamot

JÖRGEN HALLBERG



SE BankID - a6b4d919-c43c-4175-925b-7e64ccb76489

2026-05-11 08:10:10 UTC+00:00

Ordförande

FANNY ANDERSSON



SE BankID - e401a40c-3f07-48aa-9879-6f0e6b43dd24

2026-05-11 18:31:06 UTC+00:00

Styrelseledamot

SONJA LINDELL



SE BankID - da4c5600-0f51-4a0f-ad66-38bc50611663

2026-05-12 06:08:20 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

SANDRA VINQVIST



SE BankID - 827d3269-3570-4e50-89e7-ea6954a63f01