

Årsredovisning för
Brf Vårdkasen
726000-2758

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårdkasen, 726000-2758, med säte i Jönköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom upplåta bostäder med bostadsrätt i föreningens fastighet. En medlems rätt i föreningen genom en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar en bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens hus färdigställdes 1946 på fastigheten Vårdkasen 4. Då som byggnadsförening. Föreningen ombildades 1990 till bostadsrättsförening.

Föreningens byggnad

Föreningen består av åtta bostadsrätter och har sitt säte i Jönköping.

Föreningens åtta bostadslägenheter är i form lägenheter i ett bostadshus i två våningar med källare och vind. Vårdkasen 4's areal är 1227 kvm. Lägenheternas sammanlagda boyta är enligt föreningens ekonomiska plan (från år 1994) 500 kvm fördelade på två lägenheter á 50 kvm, två lägenheter á 60 kvm och fyra lägenheter á 70 kvm. Se föreningens ekonomiska plan för detaljer.

Föreningen har beslutat att de fyra bostadsrätterna på översta våningen har rätt att använda byggnadens vind för bostadsändamål. De fyra bostadsrätterna på första våning (markplan) har föreningen beslutat rätt att disponera föreningens tomtmark i direkt anslutning till resp bostadsrätt för eget bruk.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Fastigheten är också försäkrad hos Anticimex (skadeinsekter mm).

Bilplatser

Föreningen förfogar över åtta parkeringsplatser.

Gemensamma utrymmen.

I gemensamma utrymmen i byggnades källarvåning finns lägenhetsförråd, tvättstuga & torkrum, samlingsrum, toalett, ett garage (35 kvm), pannrum, soprum, skyddsrum.

Uteplats och trädgård.

På fastigheten finns uteplats och gräsmatta.

Övriga avtal av väsentlig art.

Föreningen har avtal med Jönköpings Energi AB avseende leverans av värme, el, fiber (Jönköpings Stadsnät Anläggnings ID: WNA21975). Med June Avfall & Miljö avseende sophämtning. Med TK Jönköpings kommun avseende vatten & avlopp.

Fastighetens tekniska status.

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen planerar upprätta underhållsplan under 2026.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen har 8 bostadsrätter och vid årets slut 9 medlemmar. Antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter då vissa lägenheter har flera delägare som är medlemmar. Vid föreningsstämma gäller en röst per bostadsrätt.

Överlåtelser

Under 2025 har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett. Vid överlåtelser debiterar föreningen inte överlåtelseavgift eller pantsättningsavgift.

Styrelsen från ordinarie årsstämma våren 2025

Ann-Charlotte M Lindén	Styrelseordförande
Herman Johanson	Ledamot
Molly Svensson	Ledamot
Tasanee Neansiri	Styrelsesuppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Förvaltning

Skötsel av trädgård, städning görs av föreningsmedlemmarna enligt schema. Den ekonomiska & administrativa förvaltningen ombesörjs av GLE Ekonomi (Peter Gotting).

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning (årsavgifter)	383 945	331 217	310 605	302 808	302 825
Årsavgift/kvm	768	663	621	606	606
Energikostnad/kvm	237	227	192	213	195
Driftskostnad/kvm	396	344	359	359	408
Räntekostnad/kvm	165	114	94	86	90
Skuldsättning/kvm	5 989	6 051	6 118	6 190	6 261
Sparande/kvm	207	182	144	144	131

Nyckeltalen baseras på total boarea á 500 kvm

Definitioner av nyckeltal:

Årsavgift/kvm: Årsavgifter dividerat med bostadsarea.

Energikostnad/kvm: Kostnad för fjärrvärme, gemensam el & vatten dividerat med bostadsarea.

Driftskostnad/kvm: Fastighetens löpande driftskostnader inklusive personal & adm dividerat med bostadsarea.

Räntekostnad/kvm: Årets räntekostnader dividerat med bostadsarea.

Skuldsättning/kvm: Räntebärande skulder dividerat med bostadsarea.

Sparande/kvm: Årets resultat plus avskrivningar dividerat med bostadsarea.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bedrivit löpande förvaltning och underhåll. Under 2025 har fastighetens fönster renoverats av Sandhs Fönsterteknik i Jönköping AB. Fönsterrenoveringen kommer att slutföras under 2026.

Viktiga förhållanden

Kommande arbeten:

Under år 2026 planerar föreningen att iordningställa en plats för sju soptunnor samt att uppföra tak över källaringången. Arbetet med taket över källaringången var ursprungligen planerat att ske under 2025.

Eget kapital. Förändring av Eget kapital - Brf Vårdkasen

	IB	2197>2087	Förg års res.	Årets res.	UB
Inbetalda insatser	10 000	-	-		10 000
Fond för underhåll	-	56 000	-		56 000
Balanserat resultat	-115 279	-	21 237		-93 942
Årets resultat	21 337	-	-21 337	17 026	17 026
Summa Eget kapital	-83 942	56 000	-		-10 916

Föreningens egna kapital består av inbetalda insatser, fond för underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Under räkenskapsåret har tidigare redovisad yttre reparationsfond omklassificerats från konto 2197 Yttre reparationsfond till konto 2087 Fond för underhåll inom eget kapital. Omklassificeringen uppgår till 56 000 kr och påverkar inte föreningens resultat eller totala egna kapital.

Föreningen ska enligt sina stadgar avsätta medel till fond för underhåll.

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett positivt resultat om 17 026 kr (föregående år: 21 337 kr), vilket innebär att tidigare underskott successivt minskar.

Föreningens Egna kapital är vid årets slut till -10 916 kr.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: Styrelsen föreslår att årets resultat 17 026 kr balanseras i ny räkning samt att avsättning till fond för underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	2	383 945	331 317
Övriga rörelseintäkter		-	100
		<u>383 945</u>	<u>331 417</u>
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader		-198 144	-171 846
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-86 538	-69 498
Rörelseresultat		<u>99 263</u>	<u>90 073</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	198	375
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-82 435	-57 111
Resultat efter finansiella poster		<u>17 026</u>	<u>33 337</u>
Bokslutsdispositioner		-	-12 000
Resultat före skatt		<u>17 026</u>	<u>21 337</u>
Årets resultat		<u>17 026</u>	<u>21 337</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 836 936	2 719 474
		<u>2 836 936</u>	<u>2 719 474</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 836 936</u>	<u>2 719 474</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 366	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>5 823</u>	<u>5 303</u>
		8 189	5 303
Kassa och bank		<u>188 245</u>	<u>319 594</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>196 434</u>	<u>324 897</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 033 370</u>	<u>3 044 371</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		10 000	10 000
Fond för yttre underhåll		56 000	-
		<u>66 000</u>	<u>10 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-93 942	-115 279
Årets resultat		17 026	21 337
		<u>-76 916</u>	<u>-93 942</u>
Summa eget kapital		<u>-10 916</u>	<u>-83 942</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Övriga obeskattade reserver		-	56 000
		<u>-</u>	<u>56 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		2 994 580	3 025 580
		<u>2 994 580</u>	<u>3 025 580</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		33 472	36 288
Skatteskulder		-13 304	-11 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 538	21 621
		<u>49 706</u>	<u>46 733</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 033 370</u>	<u>3 044 371</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd i tillämpliga delar. Föreningen är ett mindre företag enligt ÅRL och tillämpar de förenklingsregler som är tillämplig för mindre företag. Avskrivning av byggnad har under året skett med belopp motsvarande årets amorteringar av föreningens lån. Styrelsen avser att se över avskrivningsprinciperna inför kommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avdrag för planerliga avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader när de uppkommer. Byggnadskomponenter (stammarna) och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjande period enligt en linjär avskrivningsplan. Byggnad skrivs ännu så länge av med under året amorterat belopp (kommer ändras till linjär avskrivning från ÅRV 2026).

Följande avskrivningstider tillämpas 2025:

Byggnad	Med årets amortering
Stammar	40 år

Avskrivning av stambyte sker linjärt över 40 år. Då tidigare avskrivningar understigit plan har en kompletterande avskrivning om 19 410 kr gjorts under året i syfte att anpassa redovisat värde till avskrivningsplanen.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År 2025</i>
Byggnader	6 000
Stammar	80 538
SUMMA	86 538

Not 2 Nettoomsättning (Årsavgifter)

Nettoomsättning (årsavgifter)

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Summa	383 945 kr	331 317 kr

Not 3 Övriga rörelsekostnader (fastighetskostnader)

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	17 661	13 342
Värme	71 781	72 169
Vatten & avlopp	29 360	28 342
Sophämtning	13 743	15 079
Bredband/fiber	2 400	2 400
Rep & underhåll byggnad	1 467	8 051
Rep & underhåll tomt	10 052	672
Fastighetsskatt/-avgift	13 304	13 040
Försäkring	10 793	10 922
Revision	3 250	3 000
Ek förvaltning (GLE)	26 975	25 000
Bankkostnader	2 134	1 478
Övrigt	-4 776	-21 648
Summa	198 144	171 847

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	198	375
Summa	198	375

Not 5 Räntekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-82 435	-57 111
Summa	-82 435	-57 111

Lån 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Aktuell ränta %	Villkor
HB/Stadshypotek 305517	417 080 kr	3,35	Rörlig 90 dgr. Ändras 260402
HB/Stadshypotek 301203	215 000 kr	5,10	3 år. Ändras 260630
HB/Stadshypotek 311513	2 362 500 kr	3,30	Rörlig 90 dgr. Ändras 260330

Lån 305517 är amorteringsfritt
Lån 301203 amorteras med 6000 kr/år
Lån 311513 amorteras med 25000 kr/år

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 521 278	3 521 278
-Nyanskaffningar	204 000	
Vid årets slut	3 725 278	3 521 278
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-801 804	
-Årets avskrivning	-86 538	
Vid årets slut	-888 342	-801 804
Redovisat värde vid årets slut	2 836 936	2 719 474

Varav mark	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Mark har historiskt skrivits av i föreningen. Enligt gällande redovisningsprinciper skrivs mark inte av. Markens redovisade värde uppgår därför till 0 kr.

Brf Vårdkasen 4s (taxeringsenhet 186007-9) taxeringsvärde:


Byggnad: 5 600 000 kr

Mark: 3 080 000 kr

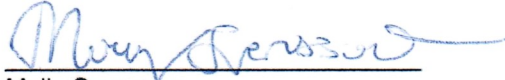
Summa 8 680 000 kr

Underskrifter

Jönköping 2026-04-12



Ann-Charlotte M Lindén
Styrelseordförande



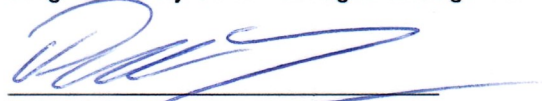
Molly Svensson
Styrelseledamot



Herman Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den: 2026-03-31

Jag har tillstyrkt att resultat- och balansräkningen fastställs och att resultatet disponeras enligt det av styrelsen framlagda förslaget i förvaltningsberättelsen.



Peter Johansson
Revisor