

Årsredovisning för

Brf Villa Margareta

769638-6999

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Villa Margareta, 769638-6999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Villa Margareta är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och 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 2020-10-12.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Riddarhuset 14 som uppfördes 1938.

Adresser: Bymarksgatan 8.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
4	1	183
4	2	305
1	2,5	80
1	3	128
10		696

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Rådgivningsgruppen Alpha AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 11 medlemmar och vid årets slut 12 medlemmar.

Överlåtelser

10 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

*Styrelseledamöter**Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024*

Mikael Wigren	Ledamot
Hanna Löfstedt	Ledamot
Carl-Magnus Svensson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Teodor Calissendorff

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört det underhåll som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick.

En budget för 2026 har arbetats fram till följd av ökade räntekostnader, därav så valde styrelsen att höja avgiften från 1 januari 2026

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	580 225	515 436	377 999	361
Resultat efter finansiella poster	-190 161	-245 516	-335 069	-344 889
Soliditet, %	72,6	72,5	72,7	729
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	834	741	543	460
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	98	99	94	88
Lån, kr/m ²	12 603	12 776	12 776	12 776
Räntekänslighet %	15	17	24	28
Sparande per kr/m ²	213	133	5	-35
Energi kostnad kr/m ²	150	228	232	168

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Vid årets början	24 750 000	50 000	-850 740	-245 516	23 703 744
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Överföring till bal. resultat			-245 516	245 516	
Underhållsfond, avsättning		50 000	-50 000		
Årets resultat				-190 161	-190 161
Vid årets slut	24 750 000	100 000	-1 146 256	-190 161	23 513 583

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-1 146 256
årets förlust	-190 162
Totalt	-1 336 418

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	50 000
i ny räkning överförs	-1 386 418
Summa	-1 336 418

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	580 225	515 436
Övriga rörelseintäkter		10 638	2 682
		<u>590 863</u>	<u>518 118</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-166 722	-226 911
Administrationskostnader	5	-50 316	-33 426
Avskrivningar av byggnader	6	-335 175	-335 175
Avskrivning inventarier	7	-3 237	-3 237
Rörelseresultat		<u>35 413</u>	<u>-80 631</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		878	2 493
Räntekostnader		-226 452	-167 378
Resultat efter finansiella poster		<u>-190 161</u>	<u>-245 516</u>
Årets resultat		<u>-190 161</u>	<u>-245 516</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 013 284	32 348 459
Inventarier och installationer	7	4 411	7 648
		<u>32 017 695</u>	<u>32 356 107</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 017 695</u>	<u>32 356 107</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 355	7 199
Övriga fordringar		89	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 209</u>	<u>23 713</u>
		36 653	31 000
Kassa och bank		<u>341 334</u>	<u>303 284</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>377 987</u>	<u>334 284</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 395 682</u>	<u>32 690 391</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		24 750 000	24 750 000
Reservfond		100 000	50 000
		<u>24 850 000</u>	<u>24 800 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 146 256	-850 740
Årets resultat		-190 161	-245 516
		<u>-1 336 417</u>	<u>-1 096 256</u>
Summa eget kapital		<u>23 513 583</u>	<u>23 703 744</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 808 000	8 892 000
		<u>5 808 000</u>	<u>8 892 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	2 964 000	-
Förskott från kunder		10 866	4
Leverantörsskulder		-	17 148
Skatteskulder		33 540	16 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 693	60 865
		<u>3 074 099</u>	<u>94 647</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 395 682</u>	<u>32 690 391</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-190 161	-245 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		338 412	338 412
		148 251	92 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		148 251	92 896
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 653	15 538
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		15 452	-21 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		158 050	86 973
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-120 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	
Årets kassaflöde		38 050	86 973
Likvida medel vid årets början		303 284	216 312
Likvida medel vid årets slut		341 334	303 285

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella 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 nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Fasad	50
-Tak	40
-VVS	50
-El	50
-Värme	50
-Fönster	50
-Stomme	120
-Inventarier	5

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

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

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	520 225	455 436
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	60 000	60 000
Summa	580 225	515 436

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	80 030	121 354
Vatten	24 024	37 044
Renhållning	12 474	13 630
Försäkring	14 779	14 760
Internet	750	3 064
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>132 057</i>	<i>189 852</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	17 755	20 429
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>17 755</i>	<i>20 429</i>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	16 910	16 630
Summa	166 722	226 911

Not 5 Administrationskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	35 032	32 814
Revision, årsredovisning	-	-10 000
Förbrukningsinventarier	4 350	512
Övriga förvaltningskostnader	6 562	9 527
Pantsättningsavgift	4 372	573
Summa	50 316	33 426

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	31 872 000	31 872 000
Mark	1 600 000	1 600 000
Vid årets slut	33 472 000	33 472 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 123 541	-788 366
-Årets avskrivning	-335 175	-335 175
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 458 716	-1 123 541
Redovisat värde vid årets slut	32 013 284	32 348 459
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	8 600 000	7 067 000
Mark	4 002 000	4 373 000
Summa taxeringsvärden	12 602 000	11 440 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16 189	16 189
	16 189	16 189
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 541	-5 304
-Årets avskrivning	-3 237	-3 237
	-11 778	-8 541
Redovisat värde vid årets slut	4 411	7 648

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2025-12-31</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>
SEB	1.34%	2026-04-28	2 964 000	2 964 000
SEB	4,10%	2027-04-28	2 964 000	2 964 000
SEB	2,83%	2028-04-28	2 844 000	2 964 000
			8 772 000	8 892 000

Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år

2 964 000	-
2 964 000	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

Not 9 Övriga noter**Ställda säkerheter**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Riddarhuset 14	8 892 000	8 892 000
Summa ställda säkerheter	8 892 000	8 892 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Wigren

Hanna Löfstedt

Carl-Magnus Svensson

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

Teodor Calissendorff
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning Villa Margareta 2025.pdf
Checksumma: a167409cb27bdf874098796a63ce7a8a3d1559614ceed537ccf9dc6129a4d18d
Skickad: 2026-03-16 kl 13:51

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Anders Carl-Magnus Svensson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-19 kl 10:00



Digitalt signerad av: CHARLES MIKAEL WIGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-19 kl 10:02



Digitalt signerad av: HANNA LÖFSTEDT
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-26 kl 05:27



Digitalt signerad av: Théodor P E Lundgren
Calissendorff
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-26 kl 09:57

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>