

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FÅGELSÅNGEN 23

Org.nr: 769609-4445

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅGELSÅNGEN 23, organisationsnummer 769609-4445, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Helsingborg

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-14.

Ekonomisk plan registrerades år 2003-12-02.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-19.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2003

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jan Strömberg
Ledamot	Ingmar Pettersson
Ledamot	Kerstin Pettersson Asterhag
Ledamot	Maria Lindgren
Suppleant	Anita Ann-Mari Birgitta Johansson
Suppleant	Britt-Inger Neiglick
Suppleant	Emely Gallo

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Daniel Holmberg
	Tre Revisorer i Hbg AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Johansson Britt-Inger Neiglick.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.
På stämman deltog 9 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Avloppsystem
Hiss
TV och internet

Leverantör

allabrf.se
Rofast i Helsingborg AB
Spolarna AB
TKE
Tele2

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kullen Västra 6

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg- Hansa

I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1929

Värdeår: 1987

Totalyta (m²):

992

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	6
3 rok	7
Summa	15

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	
3 rok	
4 rok	
5 rok	
Summa	

Totalt antal bostadslägenheter:

15

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-20

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fortlöpande fönsterrenovering	Pågår	
Målning plåtpartier tak	2025	
Målning källarvåningen m m	2025	
Spolning avloppsstammar	2023	
Byte termostatventiler på radiatorerna	2023	
OVK och energibesiktning	2023	
Målning snickerier i trapphus	2022	
Byte fläktmotor till ventilationssystem	2021	
Ny porttelefon	2021	
Byte värmeväxlare	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandsäkerhet

Under 2025 har sex stycken brandsläckare monterats inom fastigheten - två i källarplan samt en på varje våningsplan.

Avgifter

Oförändrad avgiftsnivå 2025.

Från januari 2026 ökning med 2% för att kompensera för allmänt ökade kostnader.

Medlemsinformation

22 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 21

21 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	933	933	859	747
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 73	- 10	- 33	- 236
Soliditet ¹ , %	62	61	62	61
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	826	830	787	662
Skuldsättning / kvm	5 185	5 224	5 453	5 520
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 473	5 513	5 755	5 826
Sparande / kvm	24	38	166	-97
Räntekänslighet	6.6	6.6	7.32	
Energikostnad / kvm	198	192	176	178
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	85	89.8	
Snittränta, %	2.8	3.9	3.96	1.06

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Snittränta i procent: Genomsnittlig skuld beräknas genom att ta räntekostnader delat med ingående snittskuld för året samt utgående snittskuld delat på två. Snitträntan beräknas sedan genom totala räntekostnader delat med genomsnittliga skulden under året.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 377 800	695 600	412 530	- 1 062 439	- 10 050	9 413 441
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			65 322	-65 322		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-12 725	12 725		0
Balanseras i ny räkning				- 10 050	10 050	0
Årets resultat					- 72 794	- 72 794
Belopp vid årets utgång	9 377 800	695 600	465 127	- 1 125 086	- 72 794	9 340 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 125 086
Årets resultat	- 72 794
Totalt	- 1 197 880

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	69 102
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 113 010
Balanseras i ny räkning	- 1 153 972
Totalt	- 1 197 880

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	932 567	932 571
Övriga rörelseintäkter		0	5 821
Summa rörelseintäkter		932 567	938 392
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-572 032	-453 207
Administration och förvaltning	4	-89 149	-89 349
Personalkostnader	5	-50 348	-34 313
Avskrivningar		-134 208	-134 208
Summa rörelsekostnader		-845 737	-711 077
RÖRELSERESULTAT		86 830	227 315
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 295	15 622
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 920	-252 987
Summa finansiella poster		-159 625	-237 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72 795	-10 050
RESULTAT FÖRE SKATT		-72 795	-10 050
ÅRETS RESULTAT		-72 795	-10 050

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	14 129 166	14 263 374
Summa materiella anläggningstillgångar		14 129 166	14 263 374
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 129 166	14 263 374
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65 421	62 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 435	36 607
Kundfordringar		166 476	173 200
Summa kortfristiga fordringar		276 332	272 011
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	753 048	814 411
Summa kassa och bank		753 048	814 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 029 380	1 086 422
SUMMA TILLGÅNGAR		15 158 546	15 349 796

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		10 073 400	10 073 400
Fond för yttre underhåll		465 127	412 530
Summa bundet eget kapital		10 538 527	10 485 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 125 086	-1 062 439
Årets resultat		-72 794	-10 050
Summa fritt eget kapital		-1 197 880	-1 072 489
SUMMA EGET KAPITAL		9 340 647	9 413 441
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 855 000	0
Summa långfristiga skulder		2 855 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 855 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 574 052	5 469 052
Leverantörsskulder		76 223	164 039
Skatteskulder		62 080	59 455
Övriga skulder		12 518	12 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		238 026	231 291
Summa kortfristiga skulder		2 962 899	5 936 355
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 962 899	5 936 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 158 546	15 349 796

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	86 831	227 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	134 208	134 208
Summa	221 039	361 523
Erhållen ränta	8 295	15 622
Erlagd ränta	-167 920	-252 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 414	124 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-4 321	-275 305
Ökning/minskning av rörelseskulder	-78 456	322 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 363	171 300
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-40 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-240 000
Årets kassaflöde	-61 363	-68 700
Likvida medel vid årets början	814 411	883 111
Likvida medel vid årets slut	753 048	814 411

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Fastighetsförbättringar		3
Byggnad		1,07

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	819 168	823 017
Hysesintäkter		
Lokaler	73 861	71 712
Kabel-TV	27 000	27 000
	100 861	98 712
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 058	3 892
Avgift andrahandsupplåtelse	9 310	5 736
Övriga intäkter	1 170	1 214
	12 538	10 842
Totalt nettoomsättning	932 567	932 571

Årsavgifterna är oförändrade. Att intäkterna var högre föregående år beror uteslutande på periodiseringseffekter.

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	41 972	34 800
Uppvärmning	120 215	122 099
Vatten och avlopp	44 628	44 289
Sophämtning	25 047	20 686

231 862

221 874

Funktionell anläggningsservice

Hiss	5 288	8 816
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	1 851	3 696
Brandskydd	5 521	0

12 660

12 512

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	53 979	52 531
Fastighetsstäd	13 176	14 489
Trädgårdsskötsel	6 581	0
Övriga köpta tjänster	5 706	9 767

79 442

76 787

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	47 985	28 042
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	33 552	31 764
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 200	30 190

65 752

61 954

Reparationer

Reparationer	21 321	0
--------------	--------	---

Underhåll

Underhåll	113 010	52 038
-----------	---------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

572 032

453 207

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2025

2024

3 950

4 390

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

34 931

33 750

Extra ekonomisk förvaltning

9 573

9 961

44 504

43 711

Revision

Revisionsarvode

14 875

14 875

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

488

1 346

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

6 001

0

Bankkostnader

3 290

240

Övriga kostnader

16 041

24 787

25 332

25 027

Totalt administration och förvaltning

89 149

89 349

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode

43 588

31 134

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

6 760

3 179

Totalt personalkostnader

50 348

34 313

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

7 796 600

7 796 600

Summa:

7 796 600

7 796 600

Not 7. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

16 207 292

16 207 292

Utgående anskaffningsvärden

16 207 292

16 207 292

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 1 943 918

- 1 809 710

Årets avskrivningar

- 134 208

- 134 208

Utgående avskrivningar

-2 078 126

-1 943 918

Utgående redovisat värde

14 129 166

14 263 374

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

14 439 000

13 779 000

Taxeringsvärde mark

8 595 000

7 995 000

23 034 000

21 774 000

Not 8. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	553 150	453 150
Klientmedelskonto Allabrf	199 898	361 261
Summa	753 048	814 411

Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-04-08	2,800 %	2 574 052	2 594 052
Nordea	2027-03-17	2,910 %	2 855 000	2 875 000
			0	0
			0	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 429 052	5 469 052
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 574 052	-5 469 052
			2 855 000	0

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-03

Jan Strömberg
Ordförande

Ingmar Pettersson
Ledamot

Kerstin Pettersson Asterhag
Ledamot

Maria Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tre Revisorer i Hbg AB
Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 22:06

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 21.04.2026 13:07

DOCUMENT ID:

HkW9cCEpbe

ENVELOPE ID:

Bybc5AEpZx-HkW9cCEpbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÅG
ELSÅNGEN 23.pdf

17 pages

SHA-512:

be10387e393506dc8379582a4fa5ac38c104cb7ad744e0
947234837a6fc7409e4e6e4b131cc63a38d47c5d85f5b7
758e7c097e9b59cd6da9e267a72ce5e2e8b1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARIA LINDGREN maria.lindgren.1@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:36 21.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/05) IP: 83.248.4.31
JAN CHRISTER STRÖMBERG jan.stromberg@printit.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 13:47 21.04.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/04) IP: 83.248.2.103
Kerstin Viola Pettersson Asterhag kerstin.asterhag@yahoo.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:46 21.04.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/12) IP: 90.233.212.153
Ingmar Clas Göran Pettersson ingmar.hbg@outlook.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:53 21.04.2026 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/12) IP: 83.248.0.134
Daniel Bjerny Holmberg info@trerevisor.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:06 21.04.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/21) IP: 89.233.255.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed