
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Malmöhus nr 18
Org nr: 746000-8233

2025-01-01 – 2025-12-31



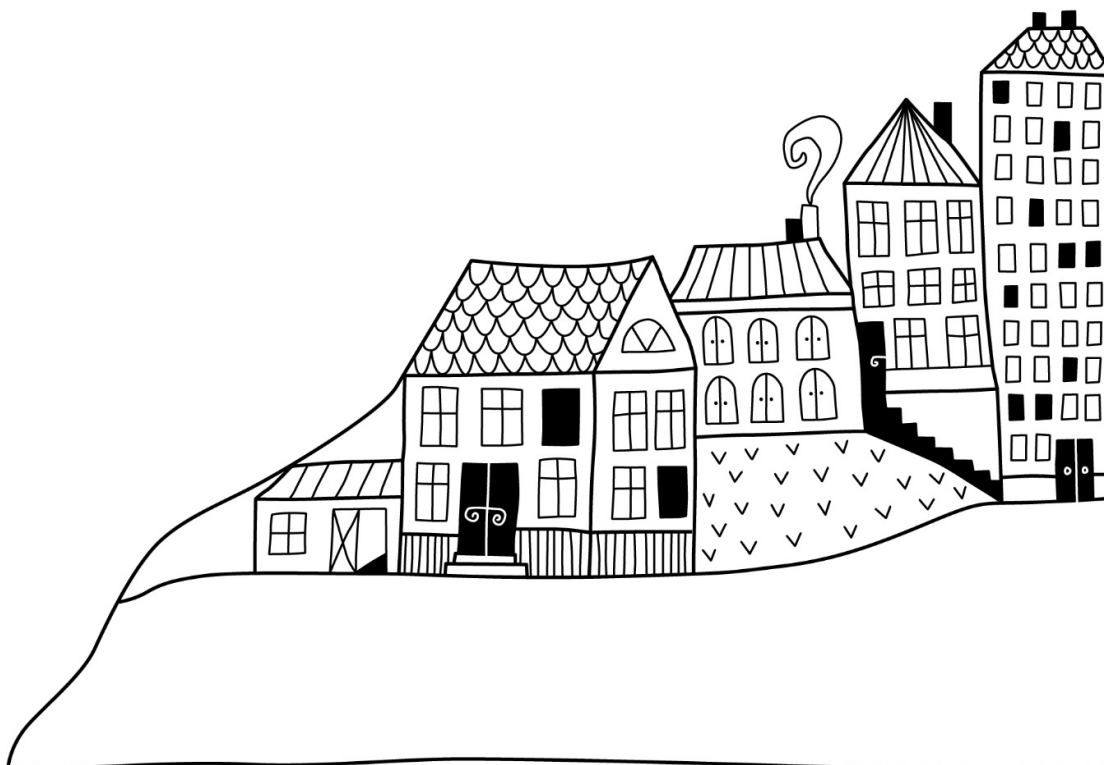
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Malmöhus nr 18 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

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 har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 69%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens nyckeltal för likviditet är kopplat till denna klassificering och måste beaktas vid bedömning av likviditeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 945 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Ingenjören 1 & Ingenjören 2 i Malmö kommun, i byggnaderna finns 252 lägenheter. Fastigheternas värdeår är 1967. Fastigheternas adress är Ingenjörsgatan 4-26 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Tomträttsavgälden omförhandlades 2019-12-31 och gäller oförändrat i 10 år från och med 2020-01-01 t.o.m. 2029-12-31 med en årlig avgäld på 1 511 790 kr. Tomträttsavtalet upprättat 1967-01-01 går ut 2028-12-31 och förlängs med 40 år i taget därefter.

Föreningen arrenderar marken som man har sina p-platser & garage på av Malmö kommun till en kostnad av 349 786 kr verksamhetsåret 2025. Avtalet är indexreglerat.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	42
3 rum och kök	101
4 rum och kök	55
5 rum och kök	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	89
Antal p-platser	180

Total tomtarea	18 742 m ²
Total bostadsarea	21 545 m ²
Total lokalarea	35 m ²
Årets taxeringsvärde	247 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	231 598 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 998 tkr och planerat underhåll för 1 892 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 734 tkr per år för all framtid (s.k. evig avsättning), avsättning för verksamhetsåret har skett med denna summa. Föreningens totala underhållsbehov inklusive komponentutbyte visar underhållsplanen en genomsnittlig årskostnad för all framtid på 5 579 tkr/år. Rekommenderad avsättning på evig sikt avseende planerat underhåll är 734 tkr/år, vilket föreningen även avsatt till underhållsfonden under räkenskapsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Sopsug	2005	
Hissar	2007	
Bredbandsinstallation	2010	
Individuell elmätning	2011	
Sopanläggning	2013	
Porttelefoner	2015	
Värmecentral och ny styrutrustning	2016	
Tak (höghus)	2017	
Tvättstugor	2017-2019	Tvättmaskiner & Torktumlare m.m.
Asfalterat p-platser	2018	
Hissar	2018	Nya innerdörrar
Passagesystem	2019	
Underjordisk avfallsanläggning	2019	
VA, gjutning brunn, markarbete	2021	
Markytor	2022	
Värmepumpar	2022	
Takisolering tak	2023-2024	
Fönster	2023-2024	
Solceller	2024	
Markytor – dränering garage	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer (värmeinjusterings)	1 595 890
Huskropp utvändigt (tvättning, fogning, tätning)	195 824
Markytor	99 895

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Tappvatten och relining	2025-2026

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Renato Pastuhovic	Ordförande	2026
Nina Burakowsky	Vice ordförande	2027
Genti Cifliku	Ledamot	2027
Ingrid Hansson	Ledamot	2026
Alaga Nuhanovic	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Lerkén	Suppleant	2026
Christina Bassmann	Suppleant	2026
Kadrije Bunjaku	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Inger Lindholm	Förtroendevald revisor	2026
Maj-Britt Weber	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Lindqvist Strähle	2026
Ulla-Britt Olsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewe Ottosson	2026
Lena Ivarsson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har man fattat beslut om ett underhåll som omfattar relining samt arbete på tappvattenledningar. Detta arbete är planerat att finansieras delvis med överlikviditet i kassan och delvis med lån. Man har budgeterat långsiktigt på detta underhåll som planeras utföras över 2 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 343 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 344 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett. (föregående år 32 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	20 771	25 495	16 584	15 870	15 535
Rörelsens intäkter	22 216	25 566	17 612	16 055	15 738
Resultat efter finansiella poster*	2 532	-18 719	-1 539	-1 101	155
Årets resultat	2 532	-18 719	-1 539	-1 101	155
Resultat exkl avskrivningar	4 945	-16 362	205	816	2 072
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 211	-17 444	-943	-4 069	-2 679
Balansomslutning	62 911	59 684	75 839	43 918	30 972
Soliditet %*	-3	-7	19	36	55
Likviditet %	69	18	45	103	115
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	95	89	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	1 124	729	697	682
Driftkostnader kr/kvm	520	1 454	577	547	476
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	433	1 276	503	454	462
Energikostnad kr/kvm*	187	295	224	197	181
Underhållsfond kr/kvm	1 223	1 276	1 404	1 425	1 291
Reservering till underhållsfond kr/kvm	34	50	53	226	220
Sparande kr/kvm*	317	-520	84	131	110
Ränta kr/kvm	96	174	41	8	10
Skuldsättning kr/kvm*	2 772	2 814	2 548	730	555
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 777	2 819	2 552	731	556
Räntekänslighet %*	3,0	2,5	3,5	1,0	0,8

* obligatoriska nyckeltal

**2023/2024 var räkenskapsåret förlängt (16 månader) varför dessa siffror ger en viss differens.

Då beräkning av nyckeltal ändrats samt nya nyckeltal tillkommit från föregående år kan årets nyckeltal differera från föregående års flerårsöversikt.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 679 910	27 541 777	-14 756 542	-18 719 057
Disposition enl. årsstämmobeslut			-18 719 057	18 719 057
Reservering underhållsfond		734 000	-734 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 891 609	1 891 609	
Årets resultat				2 532 155
Vid årets slut	1 679 910	26 384 168	-32 317 990	2 532 155

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-33 475 599
Årets resultat	2 532 155
Årets fondreservering enligt stadgarna	-734 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 891 609
Summa	-29 785 836

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-29 785 836**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2023-09-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 770 723	25 494 966
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 445 241	71 395
Summa		22 215 964	25 566 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 230 329	-31 371 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 072 507	-4 891 463
Personalkostnader	Not 6	-653 304	-616 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 412 552	-2 356 938
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 310 256
Summa rörelsekostnader		-17 368 693	-40 546 825
Rörelseresultat		4 847 271	-14 980 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 108	152 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 359 225	-2 891 592
Summa finansiella poster		-2 315 116	-3 738 593
Resultat efter finansiella poster		2 532 155	-18 719 057
Årets resultat		2 532 155	-18 719 057

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 877 221	44 521 054
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	6 260 614	7 029 333
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	27 000	1 512 395
Summa materiella anläggningstillgångar		49 164 835	53 062 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	398 000	398 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		398 000	398 000
Summa anläggningstillgångar		49 562 835	53 460 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-3 012	-3 102
Övriga fordringar	Not 16	1 002 515	1 268 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 170 371	2 186 132
Summa kortfristiga fordringar		3 169 874	3 451 721
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 178 324	4 039 752
Summa kassa och bank		10 178 324	4 039 752
Summa omsättningstillgångar		13 348 198	7 491 473
Summa tillgångar		62 911 033	60 952 254

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 679 910	1 679 910
Fond för yttre underhåll		26 384 168	27 541 777
Summa bundet eget kapital		28 064 078	29 221 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 317 990	-14 756 542
Årets resultat		2 532 155	-18 719 057
Summa fritt eget kapital		-29 785 836	-33 475 599
Summa eget kapital		-1 721 757	-4 253 912
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	45 250 000	30 151 250
Summa långfristiga skulder		45 250 000	30 151 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 570 000	30 583 750
Leverantörsskulder	Not 20	2 097 009	1 794 221
Skatteskulder	Not 21	5 312	18 397
Övriga skulder	Not 22	162 994	244 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 547 475	2 414 317
Summa kortfristiga skulder		19 382 790	35 054 916
Summa eget kapital och skulder		62 911 033	60 952 254

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 847 271	-14 980 464
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 412 552	2 356 938
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		1 310 256
	7 259 823	-11 313 270
Erhållen ränta	2 366	167 892
Erlagd ränta	-2 577 582	-3 654 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 684 608	-14 799 529
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-945 082	-1 491 067
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 828 651	-2 270 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 568 178	-18 561 286
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-5 036 645
Investeringar i pågående byggnation	1 485 395	16 044 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 485 395	11 007 840
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-6 533 540	-17 134 732
Upptagna lån	5 618 540	23 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-915 000	5 865 268
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	6 138 572	-1 688 178
Likvida medel vid årets början	4 039 752	5 727 931
Likvida medel vid årets slut	10 178 324	4 039 752

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	120
Balkonger	Linjär	60
Dörrar	Linjär	25
Elinstallationer	Linjär	50
Entrepertier	Linjär	50
Fasad	Linjär	60
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	30
Byggnadsinventarier	Linjär	30
Byggnad tak	Linjär	30
Tvättstugeutrustning	Linjär	15
Vatten och avlopp	Linjär	60
Ventilation	Linjär	35
Värmesystem	Linjär	50
Värmepumpar	Linjär	15
Kameraövervakning	Linjär	10
Laddplatser	Linjär	10
Passagesystem	Linjär	10
Sopanläggning	Linjär	10
Solceller	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2023-09-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	15 527 148	18 544 080
Hyror, lokaler	35 168	46 718
Hyror, garage	420 560	561 499
Hyror, p-platser	381 252	507 660
Hyror, övriga	77 592	118 058
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 841	-7 806
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-32 530	-37 804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-21 263	-18 999
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-77 592	-69 274
Bränsleavgifter, bostäder	2 309 112	3 078 816
Elavgifter	772 928	1 027 687
Kabel-tv-avgifter	659 232	806 400
Övriga lokalintäkter	10 250	10 150
Övriga avgifter	30 750	31 300
Balkonginglasning	566 200	752 000
Övriga ersättningar	110 063	137 578
Övriga sidointäkter	6 699	6 918
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-15
Summa nettoomsättning	20 770 723	25 494 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2023-09-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 741	31 319
Försäkringsersättningar	1 437 500	40 076
Summa övriga rörelseintäkter	1 445 241	71 395

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2023-09-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-1 891 609	-3 833 897
Reparationer	-1 009 187	-1 490 262
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-276 909	-565 543
Tomträttsavgäld	-1 511 790	-2 166 663
Arrendeavgifter	-349 138	-353 597
Försäkringspremier	-440 364	-502 399
Kabel- och digital-TV	-549 788	-673 271
PCB sanering	0	-13 364 343
Återbäring från Riksbyggen	9 500	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-70 636	-63 302
Serviceavtal	-380 056	-428 268
Obligatoriska besiktningar	-161 812	-215 163
Bevakningskostnader	0	-1 933
Snö- och halkbekämpning	-20 463	-5 313
Statuskontroll	-38 250	-45 888
Förbrukningsinventarier	-89 593	-426 103
Fordons- och maskinkostnader	-58	-23 364
Vatten	-1 041 194	-1 055 645
Fastighetsel	-1 857 739	-3 065 044
Uppvärmning	-1 132 547	-2 241 367
Sophantering och återvinning	-266 569	-671 151
Förvaltningsarvode drift	-152 128	-182 492
Summa driftskostnader	-11 230 329	-31 371 806

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 500 000	-3 710 565
Hyra inventarier och verktyg	0	-4 155
IT-kostnader	-22 622	-33 296
Arvode, yrkesrevisorer	-47 250	-36 000
Övriga förvaltningskostnader	-71 058	-175 750
Kreditupplysningar	-5 862	-16 769
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 703	-67 082
Representation	-28 562	-12 106
Kontorsmateriel	-29 952	-46 477
Medlems- och föreningsavgifter	-12 430	-10 584
Konsultarvoden	-48 869	-617 455
Bankkostnader	-8 852	-10 514
Advokat och rättegångskostnader	-217 938	-62 150
Övriga externa kostnader	-17 410	-88 562
Summa övriga externa kostnader	-3 072 507	-4 891 463

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-371 007	-265 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-153 734	-230 500
Övriga personalkostnader	0	-840
Sociala kostnader	-128 563	-119 982
Summa personalkostnader	-653 304	-616 362

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 643 834	-1 408 302
Avskrivning Installationer	-768 719	-948 636
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 412 552	-2 356 938

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	0	-1 310 256
Summa övriga rörelsekostnader	0	-1 310 256

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	41 742	151 810
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 458	855
Övriga ränteintäkter	908	334
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 108	152 999

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 067 067	-3 764 182
Övriga räntekostnader	-408	-380
Övriga finansiella kostnader	-291 750	-127 030
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 359 225	-3 891 592

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 918 902	58 646 293
Tillkommande utgifter	0	0
	79 918 902	58 646 293
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	26 721 858
	0	26 721 858
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-5 449 249
	0	-5 449 249
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 918 902	79 918 902
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 397 848	-38 128 539
Tillkommande utgifter	0	0
	-35 397 848	-38 128 539
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 634 834	-1 408 032
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	4 138 723
	-1 634 834	2 730 691
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 041 681	-35 397 848
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 877 221	44 521 054
Varav		
Byggnader	42 877 221	44 521 054
Tillkommande utgifter		0
Taxeringsvärden		
Bostäder	247 000 000	230 000 000
Totalt taxeringsvärde	247 000 000	231 598 000
<i>varav byggnader</i>	<i>194 000 000</i>	<i>172 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 000 000</i>	<i>59 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	2 687 870	2 687 870
Installationer	12 775 112	7 738 467
	15 462 982	10 426 337
Årets anskaffningar		
Installationer	0	5 036 645
	0	5 036 645
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 462 982	15 462 982
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-2 687 870	-2 687 870
Installationer	-5 745 779	-4 797 143
	-8 433 649	-7 485 013
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-768 719	-948 636
	-768 719	-948 636
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 687 870	-2 687 870
Installationer	-6 514 498	-5 745 779
	-9 202 368	-8 433 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 260 614	7 029 333
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	7 029 333	2 941 323
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 512 395	44 278 738
Årets anskaffning	27 000	3 536 548
Omklassificering sker till underhållskostnad	-1 512 395	-26 721 858
Bidrag next generation	0	-19 581 033
	27 000	1 512 395
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	27 000	1 512 395
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Riksbyggen	398 000	398 000
	398 000	398 000
Summa andra långfristiga fordringar	398 000	398 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-3 012	-3 102
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 012	-3 102

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 159	20
Momsfordringar	966 356	0
Summa övriga fordringar	1 002 515	20

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	41 742	0
Förutbetalda försäkringspremier	469 364	440 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	625 000	625 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 129	106 968
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 232	2 768
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 997	255 137
Förutbetald tomträttsavgäld	755 895	755 895
Förutbetalda leasingavgifter	12	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 170 371	2 186 132

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 025	1 636
Bankmedel	2 571 461	2 750 207
Transaktionskonto	7 603 839	1 287 910
Summa kassa och bank	10 178 324	4 039 752

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	59 820 000	60 735 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-650 000	-983 750
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 920 000	-29 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 250 000	30 151 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,21%	2026-09-25	14 210 000	0	290 000	13 920 000
SWEDBANK	2,59%	2027-04-23	9 850 000	0	75 000	9 775 000
SWEDBANK	3,18%	2027-06-23	8 595 000	0	180 000	8 415 000
SWEDBANK	2,69%	2028-06-21	19 750 000	0	200 000	19 550 000
SWEDBANK	3,16%	2028-12-21	8 330 000	0	170 000	8 160 000
Summa			60 735 000	0	915 000	59 820 000

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 13 992 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	1 248 120	1 794 221
Ej reskontraförda leverantörsskulder	848 889	0
Summa leverantörsskulder	2 097 009	1 794 221

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 312	18 397
Summa skatteskulder	5 312	18 397

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	0	108 688
Övriga skulder	0	72 648
Skuld för moms	-14 437	-976 921
Skuld sociala avgifter och skatter	162 926	62 859
Avräkning hyror och avgifter	0	-291 750
Clearing	14 505	36
Summa övriga skulder	162 994	-1 024 440

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	200 222	418 579
Upplupna driftskostnader	0	3 125
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	94 875
Upplupna elkostnader	254 437	268 847
Upplupna vattenavgifter	261 259	249 133
Upplupna värmekostnader	119 862	172 010
Upplupna kostnader för renhållning	23 101	24 251
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	3 438
Upplupna revisionsarvoden	32 000	28 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 125	27 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 637 469	1 124 535
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 547 475	2 414 317

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	95 638 700	95 638 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har underhåll gällande relining och tappvatten påbörjats. Man har även i process att ta upp ett initialt lån om 15 mkr för detta arbete.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Renato Pastuhovic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nina Burakowsky,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingrid Hansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Genti Cifliku,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Alaga Nuhanovic,

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

Maj-Britt Weber
Förtroendevald revisor

Inger Lindholm
Förtroendevald revisor

