

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsföreningen Pilen
Org nr: 746000-1964



Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2025 har präglats av stabilisering efter flera år med större investeringar och ett mer utmanande ränteläge. Styrelsen kan med tillfredsställelse konstatera att föreningen redovisar ett positivt resultat om 245 792 kronor, vilket är en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Den främsta förklaringen är minskade räntekostnader i kombination med en i övrigt stabil drift.

Föreningens ekonomi är i grunden stabil. Vår skuldsättning uppgår till 3 569 kr/kvm, vilket är en låg nivå i jämförelse med många liknande föreningar. Räntekänsligheten ligger på 4,8 %, vilket innebär att vi är relativt väl rustade även vid förändringar i ränteläget. Under året har vi fortsatt att amortera enligt plan, samtidigt som vi har omförhandlat lån för att skapa långsiktigt hållbara villkor.

Sparandet uppgår till 159 kr/kvm, vilket är en förbättring jämfört med föregående år. De senaste årens större renoveringar – såsom fasad, tak och portar – gör att föreningen i dagsläget inte står inför några omfattande åtgärder. Under 2025 har underhållet varit begränsat och i linje med underhållsplanen, och avsättning till underhållsfonden har skett enligt plan.

Driftkostnaderna påverkas fortsatt av det allmänna kostnadsläget, inte minst vad gäller energi. Det är dock viktigt att notera att vår energikostnad inkluderar gemensam el som vidarefaktureras till medlemmarna, vilket gör att siffran framstår som något högre än den i praktiken är för föreningen.

Årsavgiften höjdes med 4 % vid årets början och kommer att justeras med 6 % från 1 januari 2026. Beslutet har fattats för att säkerställa långsiktig balans mellan intäkter, kostnader, amortering och framtida underhåll.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för visat engagemang och gott samarbete under året. Tillsammans skapar vi en trygg och välskött förening med god framförhållning och stabil ekonomi.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Pilen 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsföreningen registrerades 1930-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2023-08-16

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat visar ett större positivt resultat än föregående år mestadels p.g.a. minskade räntekostnader under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilen 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en uppförd byggnad med 38 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är S:t Knuts Torg 1 och Amiralsgatan 40 i Malmö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	8
2,5 rum och kök	1
3 rum och kök	9
4 rum och kök	5
5 rum och kök	1

Total tomtarea	1 246 m ²
Total bostadsarea	2 853 m ²

Årets taxeringsvärde	54 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 200 000 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 52 tkr och planerat underhåll för 55 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 849 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 298 kr/m². För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 636 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 863 tkr (302 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 849 tkr (298 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärmeväxlare, byte	2014
Dörrar mot gården, byte	2014
Fastighetsboxar	2014
Tvättmaskin, byte	2015
Tvättstuga – målning	2016
Torkskåp, byte	2018
Relining bottenplatta/horisontella avloppsstammar	2019
Gemensamt el-avtal	2019
Tvättmaskin, byte	2019
Målning samtliga trapphus	2019
Omfogning tegelfasad	2020
Totalrenovering ytterfasad	2020
Totalrenovering hela yttertaket	2020
Byte av takfönster	2020
Nya balkonger	2021
Spolning	2023
Takterass	2023
Nya portar	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Torktumlare	54 539

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hamzeh-Syeed Khorassani	Ordförande	2026
Robin Myhr	Ordförande	Avgick november 2025
Per-Arne Olsson	Ledamot	2026
Linn Cardell	Ledamot	2026
Fredrik Lerbom	Ledamot	2026
Selma Crnkic	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
William Pornasiri	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Wåreus	Förtroendevald revisor	2026
Lise Jungmark	Revisorssuppleant	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01, då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 516 kr/m²/år exklusive obligatoriska tillägg, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

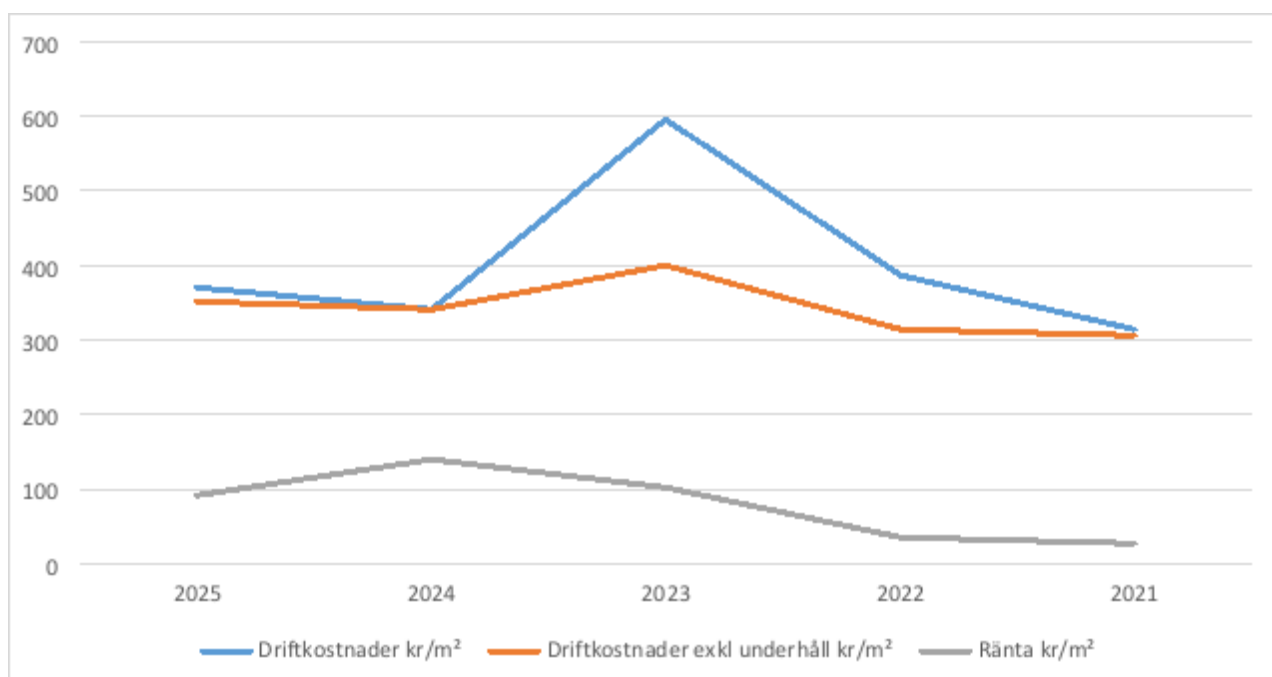
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 160	2 111	1 859	1 590	1 517
Rörelsens intäkter	2 160	2 115	1 874	1 591	1 520
Resultat efter finansiella poster*	251	75	-770	-321	-120
Årets resultat	246	75	-770	-321	-120
Resultat exkl avskrivningar	399	229	-617	-168	34
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-450	-534	-1 364	-884	-650
Balansomslutning	4 095	3 860	4 092	4 103	4 383
Årets kassaflöde	332	-70	179	-128	-2 679
Soliditet %*	-160	-176	-168	-149	-132
Likviditet %	9	7	7	6	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	751	735	649	552	525
Driftkostnader kr/kvm	370	339	593	385	313
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	351	339	399	314	305
Energikostnad kr/kvm*	223	209	208	177	160
Underhållsfond kr/kvm	1 024	746	478	411	231
Reservering till underhållsfond kr/kvm	298	267	262	251	240
Sparande kr/kvm*	159	80	-21	12	21
Ränta kr/kvm	91	139	101	35	26
Skuldsättning kr/kvm*	3 569	3 629	3 693	3 387	3 458
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 569	3 629	3 693	3 387	3 458
Räntekänslighet %*	4,8	4,9	5,7	6,1	6,6

* obligatoriska nyckeltal



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 891 871	113 670	2 127 431	-11 007 290	75 363
Disposition enl. årsstämmobeslut				75 363	-75 363
Reservering underhållsfond			849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-54 539	54 539	
Årets resultat					245 792
Vid årets slut	1 891 871	113 670	2 921 892	-11 726 388	245 792

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 931 927
Årets resultat	245 792
Årets fondreservering enligt stadgarna	-849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 539
Summa	-11 480 596

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 480 596**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 159 555	2 111 115
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	3 536
Summa rörelseintäkter		2 160 275	2 114 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 061 163	-966 733
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 754	-368 158
Personalkostnader	Not 6	-126 254	-158 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 467	-153 467
Summa rörelsekostnader		-1 654 638	-1 646 397
Rörelseresultat		505 636	468 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	443	2 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-260 288	-395 836
Summa finansiella poster		-259 845	-392 892
Resultat efter finansiella poster		245 792	75 363
Årets resultat		245 792	75 363

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 141 017	3 294 484
Summa materiella anläggningstillgångar		3 141 017	3 294 484
Summa anläggningstillgångar		3 141 017	3 294 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 681	8 176
Övriga fordringar	Not 11	1 770	21 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	152 989	76 402
Summa kortfristiga fordringar		163 440	106 540
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	790 960	459 120
Summa kassa och bank		790 960	459 120
Summa omsättningstillgångar		954 400	565 660
Summa tillgångar		4 095 416	3 860 143

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 005 541	2 005 541
Fond för yttre underhåll		2 921 892	2 127 431
Summa bundet eget kapital		4 927 433	4 132 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 726 388	-11 007 290
Årets resultat		245 792	75 363
Summa fritt eget kapital		-11 480 596	-10 931 927
Summa eget kapital		-6 553 163	-6 798 955
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 103 200
Summa långfristiga skulder		0	2 103 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 182 700	8 251 300
Leverantörsskulder		136 326	50 248
Skatteskulder	Not 15	5 967	7 780
Övriga skulder	Not 16	26 630	-1 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	296 957	253 532
Summa kortfristiga skulder		10 648 580	8 561 326
Summa eget kapital och skulder		4 095 416	3 865 571

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	511 064	462 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 467	153 467
	664 531	616 294
Erhållen ränta	443	2 944
Erlagd ränta	-282 537	-408 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	382 437	210 813
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-56 900	8 388
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	178 103	-108 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 640	110 566
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-171 300	-180 800
Upptagna lån	-500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 800	-180 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	331 840	-70 234
Likvida medel vid årets början	459 120	529 354
Likvida medel vid årets slut	790 960	459 120

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	-
Säkerhetsdörrar	Linjär	25
Elomläggning, balkongrenovering	Linjär	40
Relining	Linjär	25
Inventarier	Linjär	-
Balkonger	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 471 080	1 414 512
Bränsleavgifter, bostäder	267 996	267 996
Vattenavgifter	109 440	109 440
Elavgifter	142 860	169 122
Kabel-tv-avgifter	83 560	71 880
Övriga lokalintäkter	45 600	45 600
Balkong och terrass avgifter	20 828	19 560
Övriga ersättningar	18 191	13 005
Summa nettoomsättning	2 159 555	2 111 115

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	720	3 536
Summa övriga rörelseintäkter	720	3 536

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-54 539	0
Reparationer	-51 703	-77 763
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 512	-61 940
Försäkringspremier	-58 027	-51 870
Kabel- och digital-TV	-75 706	-74 046
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 057	-2 222
Serviceavtal	-21 064	-10 600
Obligatoriska besiktningar	-8 000	0
Snö- och halkbekämpning	-38 240	-37 091
Förbrukningsinventarier	-3 524	-2 359
Fordons- och maskinkostnader	0	-999
Vatten	-150 221	-138 878
Fastighetsel	-207 096	-216 464
Uppvärmning	-277 788	-240 487
Sophantering och återvinning	-42 265	-45 185
Förvaltningsarvode drift	-2 423	-6 828
Summa driftskostnader	-1 061 163	-966 733

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-279 500	-332 319
IT-kostnader	-121	-495
Övriga förvaltningskostnader	-6 244	-13 823
Kreditupplysningar	-68	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 367	-12 893
Representation	-5 101	0
Telefon och porto	-363	0
Bankkostnader	-2 808	-2 996
Övriga externa kostnader	-183	-5 632
Summa övriga externa kostnader	-313 754	-368 158

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-97 898	-123 000
Sociala kostnader	-28 356	-35 040
Summa personalkostnader	-126 254	-158 040

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-153 467	-153 467
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-153 467	-153 467

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5	2 044
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	241	83
Övriga ränteintäkter	198	817
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	443	2 944

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-260 288	-395 836
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-260 288	-395 836

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	354 110	354 110
Mark	150 320	150 320
Tillkommande utgifter	5 750 137	5 750 137
	6 254 567	6 254 567
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 254 567	6 254 567
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-354 110	-354 110
Tillkommande utgifter	-2 605 974	-2 452 507
	-2 960 084	-2 806 617
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-153 467	-153 467
	-153 467	-153 467
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 113 551	-2 960 084
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 141 017	3 294 483
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	150 320	150 320
Tillkommande utgifter	2 990 697	3 144 163
Taxeringsvärden		
Bostäder	54 800 000	45 200 000
Totalt taxeringsvärde	54 800 000	45 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>19 200 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 770	21 962
Summa övriga fordringar	1 770	21 962

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	62 723	58 027
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 278	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 372	12 233
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	242	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 374	6 142
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 989	76 402

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	0	10 000
Bankmedel	0	2 044
Transaktionskonto	790 960	447 075
Summa kassa och bank	790 960	459 120

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	10 182 700	10 354 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 182 700	-8 203 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-47 800
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 103 200

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,54%	2024-05-28	1 916 750	-1 916 750	0	0
SWEDBANK	2,54%	2025-05-28	1 916 750	-1 916 750	0	0
SWEDBANK	2,71%	2026-02-25	4 370 000	0	95 000	4 275 000
SWEDBANK	2,50%	2026-08-25	0	3 833 000	28 500	3 804 500
SWEDBANK	1,48%	2026-10-23	2 151 000	0	47 800	2 103 200
Summa			10 354 500	-500	171 300	10 182 700

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen totala lånesumma omförhandlas, varför den delen betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	5 967	7 780
Summa skatteskulder	5 967	7 780

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	-830	-1 534
Skuld sociala avgifter och skatter	27 460	0
Summa övriga skulder	26 630	-1 534

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 204	29 453
Upplupna driftskostnader	5 625	12 646
Upplupna elkostnader	24 240	25 583
Upplupna vattenavgifter	36 696	35 949
Upplupna värmekostnader	37 368	31 522
Upplupna kostnader för renhållning	9 828	10 296
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 063	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 933	108 083
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 957	253 532

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 797 000	10 797 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har beslutat att byta redovisningsprincip till K3 från och med 2026-01-01, utöver detta har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hamzeh-Syeed Khorassani,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Linn Cardell,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per-Arne Olsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Selma Crnkic,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Fredrik Lerbom,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Malmö

Emil Wåreus
Föreningsrevisor
