

Bostadsrättsföreningen

Utanverket 4

Org.nr: 769610-8450

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Utanverket 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Utanverket 4, 769610-8450, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostads rätt. En medlem som innehar en sådan kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Maya Kraft	2026
Ledamot	Albin Jakobsson	2026
Ledamot	Jenny Pålsson	2026
Ledamot	Adam Schoolcraft	2026
Suppleant	Maja Dreyer	2026

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Intern revisor	Daniel Masih
----------------	--------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Dominique Palancher

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Utanverket 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 1929 . Fastighetens adress är Österportsgatan 6 A-B .

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	4	5	3

Total tomtarea:	514	kvm
Total bostadsarea:	1 068	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 068	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-04.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Städning	Ultra Clean i Malmö
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 58 809 kr (32 286 kr 2024) och planerat underhåll för 90 153 kr (46 913 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av stadgarna avsätts det 71 400 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Tvätt utrustning

2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 092	1 091	1 007	941
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	- 14	- 885	- 467
Förändring av underhållsfond	-19	167	-645	-455
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	173	-29	89	139
Sparande, kr/kvm	229	173	117	305
Soliditet, (%)	61	61	61	61
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 017	1 017	924	856
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	100	98	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 017	1 017	924	856
Driftkostnad, kr/kvm	435	434	441	363
Energikostnad, kr/kvm	301	281	278	245
Ränta, kr/kvm	203	296	251	80
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	67	200	175	175
Skuldsättning, kr/kvm	6 406	6 406	6 406	7 057
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	6 406	6 406	6 406	7 057
Räntekänslighet, (%)	6	6	7	8
Snittränta, (%)	3.16	4.62	3.91	1.13

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 277 235	166 687	- 1 470 958	- 14 044
Disposition enligt föreningsstämma			-14 044	14 044
Avsättning till underhållsfond		71 400	-71 400	
Ianspråktagande av underhållsfond		-90 153	90 153	
Årets resultat				2 725
Vid årets slut	12 277 235	147 934	- 1 466 249	2 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 485 002
Årets resultat före fondändring	2 725
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 71 400
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	90 153
Summa över/underskott	- 1 463 524

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 463 524
Totalt	- 1 463 524

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 086 396	1 086 396
Övriga rörelseintäkter	3	5 534	4 724
Summa rörelseintäkter		1 091 930	1 091 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-613 650	-542 267
Övriga kostnader	5	-71 541	-60 294
Personalkostnader	6	-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-151 369	-151 369
Summa rörelsekostnader		-875 986	-793 356
RÖRELSERESULTAT		215 944	297 764
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 277	4 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 496	-316 231
Summa finansiella poster		-213 219	-311 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 725	-14 044
RESULTAT FÖRE SKATT		2 725	-14 044
ÅRETS RESULTAT		2 725	-14 044



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	17 438 935	17 590 304
Summa materiella anläggningstillgångar		17 438 935	17 590 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		17 438 935	17 590 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 859	1 859
Övriga fordringar		19 368	19 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 754	38 417
Summa kortfristiga fordringar		61 981	59 758
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	554 417	405 271
Summa kassa och bank		554 417	405 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		616 398	465 029
SUMMA TILLGÅNGAR			
		18 055 333	18 055 333



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 277 235	12 277 235
Underhållsfond		147 934	166 687
Summa bundet eget kapital		12 425 169	12 443 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 466 249	-1 470 958
Årets resultat		2 725	-14 044
Summa fritt eget kapital		-1 463 524	-1 485 002
SUMMA EGET KAPITAL		10 961 645	10 958 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	6 841 400	6 841 400
Leverantörsskulder		63 164	76 330
Skatteskulder		2 319	2 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	186 805	175 717
Summa kortfristiga skulder		7 093 688	7 096 413
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 093 688	7 096 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 055 333	18 055 333



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	215 944	297 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	151 369	151 369
Summa	367 313	449 133
Erhållen ränta	3 277	4 423
Erlagd ränta	-216 496	-316 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 094	137 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 223	-8 403
Förändring av rörelseskulder	-2 725	-20 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149 146	108 074
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	6 841 000	5 191 000
Amortering av låneskulder	-6 841 000	-5 191 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	149 146	108 074
Likvida medel vid årets början	405 271	297 197
Likvida medel vid årets slut	554 417	405 271



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Markanläggningar	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 086 396	1 086 396
Totalt årsavgifter och hyror	1 086 396	1 086 396

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	4 373	1 433
Övriga intäkter	1 161	3 291
Totalt övriga rörelseintäkter	5 534	4 724



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	32 702	28 417
Uppvärmning	218 620	206 111
Vatten och avlopp	70 490	65 749
Avfallshantering	23 092	22 951
Teknisk förvaltning	23 625	11 625
Besiktningkostnader	0	31 311
Systematiskt brandskyddsarbete	608	0
Bredband	38 204	47 025
Försäkringar	14 810	13 091
Förbrukningsmaterial	9 781	5 818
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 756	30 970
	464 688	463 068
Reparationer		
Huskropp	10 000	2 659
Vattenskador	39 646	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 188	1 473
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	11 903
VA & sanitet, installationer	5 975	2 676
Ventilation, installationer	0	10 450
El, installationer	0	3 125
	58 809	32 286
Planerat underhåll		
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	90 153	46 913
	613 650	542 267

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	66 771	56 867
Tele och post	1 900	1 068
Bankkostnader	770	759
Övriga externa kostnader	2 100	1 600
Totalt övriga kostnader	71 541	60 294

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
	39 426	39 426
Totalt personalkostnader	39 426	39 426

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	144 235	144 235
Markanläggningar	7 134	7 134
	151 369	151 369
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	151 369	151 369

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 824 000	8 824 000
Summa:	8 824 000	8 824 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	16 952 537	16 952 537
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	142 688	142 688
Utgående anskaffningsvärden	20 089 169	20 089 169
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 384 715	- 2 240 480
Markanläggningar	- 114 150	- 107 016
Årets avskrivning på byggnader	- 144 235	- 144 235
Årets avskrivning på markanläggningar	- 7 134	- 7 134
Utgående avskrivningar	- 2 650 234	- 2 498 865
Utgående redovisat värde	17 438 935	17 590 304
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 423 587	14 567 822
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	21 404	28 538
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 200 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	8 400 000
	23 800 000	21 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	23 800 000	21 000 000
	23 800 000	21 000 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 754	38 417
Summa	40 754	38 417

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	554 417	405 271
Summa	554 417	405 271



Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 841 400	6 841 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	6 841 400	6 841 400

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst	3,88 %	0	1 650 400
Handelsbanken*	2026-02-05	2,64 %	5 191 000	0
Handelsbanken	Löst	3,27 %	0	4 891 000
Handelsbanken	Löst	3,75 %	0	300 000
SEB*	2026-06-28	3,17 %	1 650 400	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 841 400	6 841 400

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag

*Lånet är kapital bundet till angivet datum, räntan följer 3M stibor.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	39 426
Upplupna räntekostnader	16 208	17 865
Förutbetalda intäkter	79 931	69 566
Upplupna kostnader	51 239	48 860
Summa	186 804	175 717



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maya Kraft
Ordförande

Albin Jakobsson
Ledamot

Jenny Pålsson
Ledamot

Adam Schoolcraft
Ledamot

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

Daniel Masih
Intern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 09:03

SENT BY OWNER:

Måns Scott · 08.04.2026 11:39

DOCUMENT ID:

BkWHMjQhbe

ENVELOPE ID:

B1-rfoQ2-g-BkWHMjQhbe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Utanverket
4.pdf

17 pages

SHA-512:

dda4280032cf21db55c6250804dd2199dbcc60d222777
4f1f8b333d781a3ee394e7b0fc9ad9381567e242116a39
ab5386c712581c8eb3ac0ba0282649c0eb087

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
JENNY MAJA SOFIA PÅLSSON jenny.palsson@live.com	 Signed	08.04.2026 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/03/01)
	Authenticated	08.04.2026 11:51	Low	IP: 85.228.171.156
MAYA KRAFT kraftmaya@gmail.com	 Signed	08.04.2026 12:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/10/12)
	Authenticated	08.04.2026 12:18	Low	IP: 85.228.197.159
ALBIN JAKOBSSON albin.jakobsson@gmail.com	 Signed	08.04.2026 13:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/12/11)
	Authenticated	08.04.2026 13:00	Low	IP: 85.228.204.229
ADAM SCHOOLCRAFT adam@adamschoolcraft.com	 Signed	10.04.2026 08:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/03/16)
	Authenticated	10.04.2026 08:41	Low	IP: 79.98.217.234
Daniel John Masih daniel.john.masih@gmail.com	 Signed	10.04.2026 09:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/08/05)
	Authenticated	10.04.2026 09:02	Low	IP: 85.228.204.130

* 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