

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Rosen  
Org nr: 746000-2731

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 Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Rosen får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 647 298 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-01-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-04.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. minskade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som ska villkorsändras, dock klassificeras nästa års amorteringar som kortfristiga lån i årsredovisningen).

I resultatet ingår avskrivningar med 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkträdet 10 i Malmö kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 20 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Nobelvägen 70 A i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
1,5 rum och kök	8
2,5 rum och kök	8

Total tomtarea 806 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 858 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 16 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Eon	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-tv/avgift
Electrolux	Serviceavtal
Svedala utemiljö	Renhållning gångbanor
KS Städ och Fönsterputs	Trappstädning, tvättstuga
Klottrets fiende nr 1	Serviceavtal sanering
VA-Syd	Avfallshantering

#### 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 17 tkr och planerat underhåll för 136 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 295 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 343 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 9 åren uppgår totala underhållskostnaden (planerat underhåll och komponentbyten) totalt till 1 500 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 166 tkr (193 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 64 tkr (75 kr/m<sup>2</sup>), vilket motsvarar ”planerat underhåll” enligt underhållsplanen. Investeringar/byte av komponenter är inte med då de kommer att aktiveras i balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vattenstammar	1999
Radiatorer	2002
El	2003
Säkerhetsdörrar	2004
Stambyte	2011
Takreovering	2012
Justering fönster	2014
Trappbelysning	2014
Byte av värmecentral	2016
Fasadreovering	2018
Markytor	2020
Tvättutrustning	2023
Dränering och vattenarbete	2024

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rättstopp	111 513
Spolning, filmning och utredning	24 625

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Hallencreutz	Ordförande	2026
Elma Hodzic	Sekreterare	2026
Ina Hagström	Ledamot	2026
Maria Sjökvist	Ledamot	2026
Emelie Öman	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Lindqvist	Suppleant 2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har 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 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

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

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 330 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive obligatoriska tillägg.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

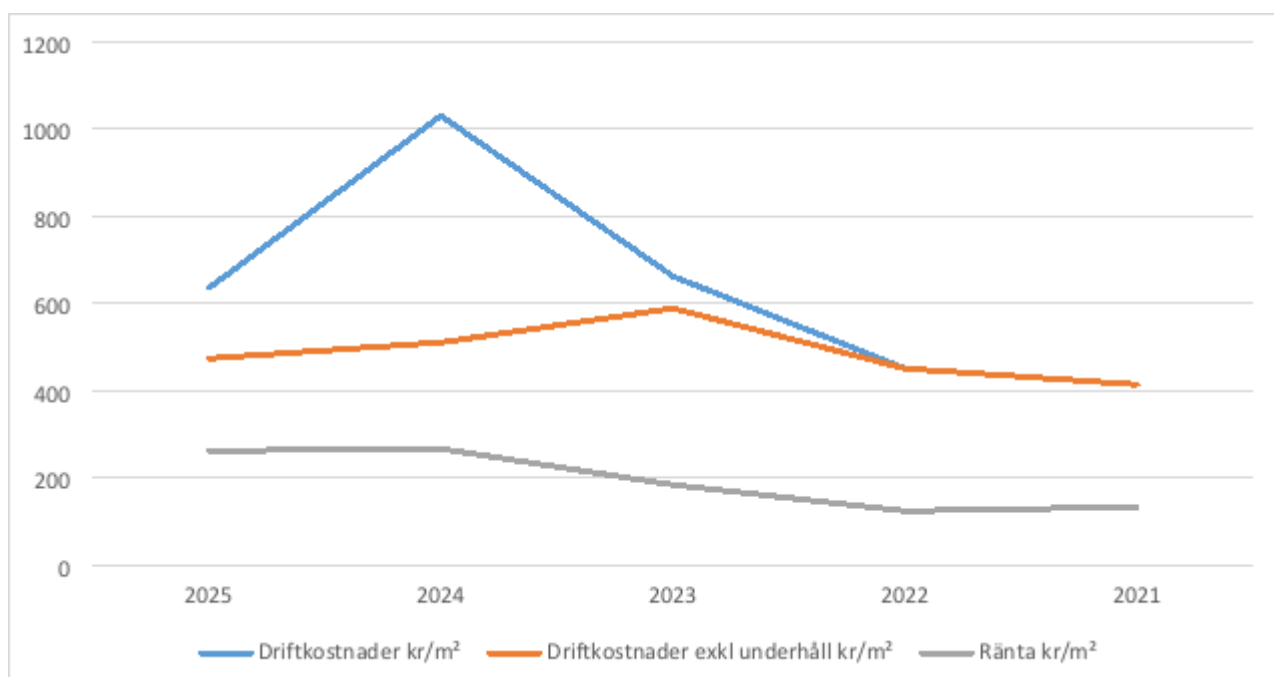
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 147	1 122	1 042	977	959
Rörelsens intäkter	1 149	1 122	1 043	979	960
Resultat efter finansiella poster*	22	-315	-6	173	174
Årets resultat	22	-315	-6	173	174
Resultat exkl avskrivningar	155	-206	119	298	303
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	91	-267	-216	-12	3
Balansomslutning	9 734	9 921	9 102	9 534	3 977
Årets kassaflöde	-95	-12	-291	158	208
Soliditet %*	21	20	26	24	-85
Likviditet %	14	117	25	15	202
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	99	99
Avgifts- hyresbortfall %	1,7	1,7	1,8	2,0	2,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 330	1 298	1 202	1 131	1 113
Driftkostnader kr/kvm	632	1 027	660	449	413
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	473	510	589	449	413
Energikostnad kr/kvm*	238	261	276	220	213
Underhållsfond kr/kvm	1 216	983	1 429	1 110	748
Reservering till underhållsfond kr/kvm	75	71	390	361	350
Sparande kr/kvm*	339	277	209	347	353
Ränta kr/kvm	261	264	185	125	131
Skuldsättning kr/kvm*	8 697	8 886	7 597	8 185	8 345
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 697	8 886	7 597	8 185	8 345
Räntekänslighet %*	6,5	6,8	6,3	7,2	7,5

\* 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 440	5 519 523	843 348	-4 066 054	-314 780
Disposition enl. årsstämmobeslut				-314 780	314 780
Reservering underhållsfond			64 000	-64 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			136 138	-136 138	
Årets resultat					22 444
<b>Vid årets slut</b>	<b>24 440</b>	<b>5 519 523</b>	<b>1 043 486</b>	<b>-4 580 972</b>	<b>22 444</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 380 834
Årets resultat	22 444
Årets fondreservering enligt stadgarna	-64 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-136 138
<b>Summa</b>	<b>-4 558 528</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 558 528

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 147 290	1 121 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 505	180
<b>Summa</b>		<b>1 148 795</b>	<b>1 121 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-542 097	-881 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 877	-178 794
Personalkostnader	Not 6	-39 636	-32 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 589	-108 415
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-902 199</b>	<b>-1 201 206</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 596</b>	<b>-79 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 494	284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 646	-235 830
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 152</b>	<b>-235 546</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 444</b>	<b>-314 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 444</b>	<b>-314 780</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	9 272 591	9 405 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 272 591</b>	<b>9 405 179</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	10 000	10 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 282 591</b>	<b>9 415 179</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 413	2
Övriga fordringar	Not 13	11 274	11 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	63 056	26 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 743</b>	<b>38 199</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	372 095	467 307
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>372 095</b>	<b>467 307</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>451 838</b>	<b>505 506</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 734 429</b>	<b>9 920 686</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	24 440	24 440	
Uppskrivningsfond	5 519 523	5 519 523	
Fond för yttre underhåll	1 043 486	843 348	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>6 587 449</strong>	<strong>6 387 311</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-4 580 972	-4 066 054	
Årets resultat	22 444	-314 780	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-4 558 528</strong>	<strong>-4 380 834</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>2 028 921</strong>	<strong>2 006 477</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 493 750	7 480 750
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>4 493 750</strong>	<strong>7 480 750</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 968 250	143 750
Leverantörsskulder		52 220	44 711
Skatteskulder		2 437	1 976
Övriga skulder	Not 17	9 026	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	179 824	243 021
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>3 211 757</strong>	<strong>433 458</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>9 734 429</strong>	<strong>9 920 686</strong>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	246 596	-79 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	132 589	108 415
	<b>379 185</b>	<b>29 180</b>
Erhållen ränta	1 494	284
Erlagd ränta	-218 230	-237 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>162 449</b>	<b>-208 253</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-41 544	-15 721
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-53 617	29 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>67 288</b>	<b>-194 837</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	0	-923 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-923 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-162 500	-143 750
Upptagna lån	0	1 250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-162 500</b>	<b>1 106 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-95 212	-11 587
Likvida medel vid årets början	467 307	478 894
Likvida medel vid årets slut	372 095	467 307

# 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. 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.

### 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
Byggnader	Linjär	10-60 år
Inventarier	Linjär	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	935 712	908 496
Hyror, övriga	19 116	19 116
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-19 116	-19 116
Bränsleavgifter, bostäder	128 160	128 160
Kabel-tv-avgifter	54 960	54 960
Övriga lokalintäkter	22 080	22 080
Övriga ersättningar	6 378	8 095
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 147 290</b>	<b>1 121 791</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Övriga rörelseintäkter	1 505	180
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 505</b>	<b>180</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2025-01-01</b> <b>2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>
Underhåll	-136 138	-443 834
Reparationer	-16 702	-29 412
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 624	-31 456
Försäkringspremier	-17 540	-15 660
Kabel- och digital-TV	-54 960	-55 959
Återbäring från Riksbyggen	700	100
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 548	-7 656
Serviceavtal	-12 048	-15 303
Snö- och halkbekämpning	-4 688	-6 250
Förbrukningsinventarier	-4 717	0
Vatten	-63 916	-83 776
Fastighetsel	-32 543	-36 453
Uppvärmning	-107 820	-103 908
Sophantering och återvinning	-8 748	-3 803
Förvaltningsarvode drift	-37 805	-47 774
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-542 097</b>	<b>-881 144</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-135 750	-127 796
Arvode, yrkesrevisorer	-33 500	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 321	-15 504
Kreditupplysningar	-2 053	-1 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 813	-9 455
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-296
Medlems- och föreningsavgifter	-840	-840
Bankkostnader	-2 834	-3 247
Övriga externa kostnader	-767	-156
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-187 877</b>	<b>-178 794</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Styrelsearvoden	-29 400	-25 000
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-9 236	-7 854
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-39 636</b>	<b>-32 854</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-132 589	-108 415
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-132 589</b>	<b>-108 415</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 381	54
Övriga ränteintäkter	113	230
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 494</b>	<b>284</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-223 788	-226 294
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 858	-121
Övriga finansiella kostnader	0	-9 415
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-225 646</b>	<b>-235 830</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 330 549	136 583
Mark	5 600 000	5 600 000
Tillkommande utgifter	0	5 270 966
	<b>11 930 549</b>	<b>11 007 549</b>
<b>Årets anskaffning</b>		
Anskaffning byggnader	0	923 000
	<b>0</b>	<b>923 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 930 549</b>	<b>11 930 549</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 525 370	-136 583
Tillkommande utgifter	0	-2 280 371
	<b>-2 525 370</b>	<b>-2 416 954</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-132 589	-108 416
	<b>-132 589</b>	<b>-108 416</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 657 958</b>	<b>-2 525 370</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>9 272 591</b>	<b>9 405 179</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 672 591	3 805 179
Mark	5 600 000	5 600 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	16 800 000	13 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 800 000</b>	<b>13 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>10 800 000</i>	<i>7 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 000 000</i>	<i>5 600 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	113 562	113 562
	<b>113 562</b>	<b>113 562</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>113 562</b>	<b>113 562</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-113 462	-113 562
	<b>-113 462</b>	<b>-113 562</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar (Andelar hos Riksbyggen)	10 000	10 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 274	11 497
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>11 274</b>	<b>11 497</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 694	17 540
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 202	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 160	9 160
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>63 056</b>	<b>26 700</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	0	19 737
Transaktionskonto	372 095	447 570
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>372 095</b>	<b>467 307</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 462 000	7 624 500
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 830 750	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 500	-143 750
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 493 750</b>	<b>7 480 750</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,84%	2026-08-25	1 243 750	0	25 000	1 218 750
SWEDBANK	2,96%	2026-12-12	1 612 000	0	0	1 612 000
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-03-30	2 931 250	0	87 500	2 843 750
SWEDBANK	1,29%	2028-04-25	1 837 500	0	50 000	1 787 500
<b>Summa</b>			<b>7 624 500</b>	<b>0</b>	<b>162 500</b>	<b>7 462 000</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 830 750 (Swedbank) lån om 1 218 750 kr och 1 612 000 kr som kortfristig skuld. Nästa års (2026) amortering redovisas också som kortfristig skuld om 137 500 kr. 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 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	9 026	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>9 026</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 752	15 710
Upplupna räntekostnader	31 628	24 212
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 000
Upplupna elkostnader	2 814	2 978
Upplupna vattenavgifter	16 729	31 688
Upplupna värmekostnader	13 718	13 213
Upplupna kostnader för renhållning	234	2 183
Upplupna revisionsarvoden	20 000	16 875
Upplupna styrelsearvoden	5 576	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 793	9 627
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	85 580	73 535
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>179 824</b>	<b>243 021</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 212 000	8 212 000

## **Not 20 Eventualförpliktelser**

---

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## **Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

---

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

### **Styrelsens underskrifter**

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-09

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

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hanna Hallencreutz,  
Ordförande

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elma Hodzic,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Sjökvist,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ina Hagström,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emelie Öman,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Cederblads Revisionsbyrå AB

---

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

