
Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Barcelona
Org nr: 769625-9162

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Barcelona 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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-17.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 110%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 211 % till 110 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 030 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 168 m², vilket motsvarar 4 procent av fastighetens totalyta.

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd i källaren.

Föreningen har tillgång till 40 garageplatser, varav 8 laddningsstationer och 2 MC-platser i ett garage under huset för uthyrning till medlemmar. Platserna i garaget hyrs ut via föreningens helägda parkeringsbolag, Barcelona Parkerings AB med org.nr 559006-6857.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kosterbåten 1 i Malmö kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adress är Östra Varvsgatan 16 A-H och 18, Klippergatan 6 samt Kostergränd 3 och 5 A-G i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

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



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 rum och kök	48
3 rum och kök	16
4 rum och kök	8
Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	2

Total tomtarea	2 255 m ²
Total bostadsarea	4 095 m ²
Lokaler hyresrätt	168 m ²
Övriga intäktsbringande ytor (förråd)	16 m ²
Total lokalarea	184 m ²
Årets taxeringsvärde	142 672 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 847 000 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 451 tkr och planerat underhåll för 47 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 kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 848 tkr per år (434 kr/m²). Av detta är 322 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 526 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 322 tkr (76 kr/m²) enligt underhållsplanen.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Injustering ventilation	46 665



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Bjärnemalm	Ordförande	2027
Jannika Badin	Sekreterare	2026
Stefan Grundström	Vice ordförande	2026
Anton Carlsson	Ledamot	2027
Birgitta Lindgren	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Åkerlund	Suppleant	2026
Ola Dahlqvist	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB Alexandra Ong	Revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB Morgan Nilsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rifa Maliqi	2026
Teddy Wismar	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Ulla Bjärnemalm, Jannika Badin och Stefan Grundström.

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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat oförändrad årsavgift från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 171 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

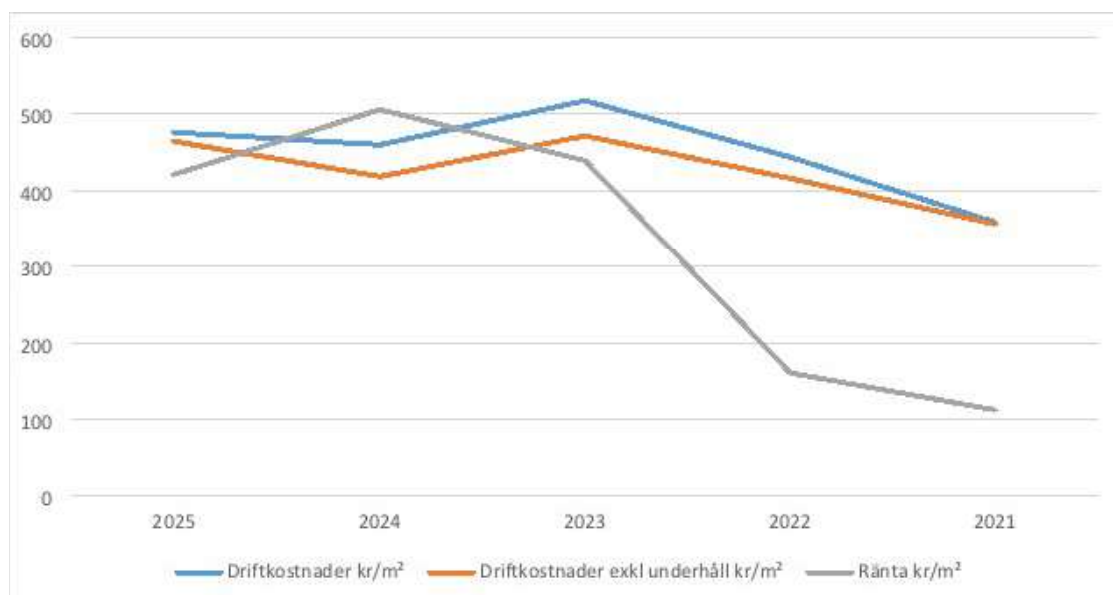
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 161	5 817	4 687	4 090	3 937
Rörelsens intäkter	6 161	5 854	4 859	4 125	3 941
Resultat efter finansiella poster*	-457	-907	-1 815	-1 123	-727
Årets resultat	-457	-907	-1 815	-1 123	-727
Resultat exkl avskrivningar	1 573	1 140	210	890	1 278
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 251	814	-102	591	1 030
Balansomslutning	171 450	174 924	178 453	180 496	182 218
Årets kassaflöde	-1 350	-1 469	-72	12	741
Soliditet %*	68	67	66	67	67
Likviditet %	110	10	13	13	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	85	81	84	86
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 330	1 218	965	842	827
Driftkostnader kr/kvm	474	459	517	443	358
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	463	418	470	416	356
Energikostnad kr/kvm*	218	201	213	239	186
Underhållsfond kr/kvm	358	293	259	233	191
Reservering till underhållsfond kr/kvm	75	76	73	70	58
Sparande kr/kvm*	378	308	96	236	301
Ränta kr/kvm	419	504	438	159	113
Skuldsättning kr/kvm*	12 428	13 158	13 743	13 883	14 011
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 987	13 750	14 360	14 507	14 641
Räntekänslighet %*	9,8	11,3	14,9	17,2	17,7

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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.

Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2025 visar ett underskott som huvudsakligen beror på föreningens avskrivningar. Avskrivningar påverkar resultatet, men inte kassaflödet.

Underhållsplanen omfattar både planerat underhåll och framtida investeringar. De årliga avsättningarna täcker det planerade underhållet, men inte investeringarna eller de räntekostnader som investeringarna medför. Föreningens sparande närmar sig dock den nivå som långsiktigt krävs enligt underhållsplanen.

Föreningen är samtidigt räntekänslig, vilket innebär att omsättning av lån kan påverka ekonomin vid förändrade räntenivåer. För att undvika en växande underhållsskuld har föreningen successivt höjt sin amorteringstakt.

Sammantaget bedöms föreningens framtida ekonomiska åtaganden som goda. Nyckeltalet sparande kr/kvm har stärkts, vilket bidrar till en förbättrad långsiktig ekonomisk stabilitet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	127 000 000	1 255 665	-9 868 944	-906 814
Disposition enl. årsstämmobeslut			-906 814	906 814
Reservering underhållsfond		322 000	-322 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 665	46 665	
Årets resultat				-457 467
Vid årets slut	127 000 000	1 531 000	-11 051 093	-457 467

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 775 758
Årets resultat	-457 467
Årets fondreservering enligt stadgarna	-322 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 665
Summa	-11 508 560

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-11 508 560**

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	6 160 810	5 816 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	37 478
Summa		6 161 410	5 854 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 028 953	-1 964 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-734 821	-667 479
Personalkostnader	Not 6	-101 826	-97 894
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 030 320	-2 046 781
Summa rörelsekostnader		-4 895 920	-4 776 890
Rörelseresultat		1 265 490	1 077 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 492	174 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 795 449	-2 158 647
Summa finansiella poster		-1 722 957	-1 984 161
Resultat efter finansiella poster		-457 467	-906 814
Årets resultat		-457 467	-906 814

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	168 974 161	170 976 651
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	171 623	199 453
Summa materiella anläggningstillgångar		169 145 784	171 176 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		169 195 784	171 226 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	69 738
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	58	27 979
Övriga fordringar	Not 15	5 030	5 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	391 290	387 763
Summa kortfristiga fordringar		396 378	490 554
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 857 574	2 207 172
Summa kassa och bank		1 857 574	2 207 172
Summa omsättningstillgångar		2 253 951	3 697 726
Summa tillgångar		171 449 736	174 923 830

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	127 000 000	127 000 000	
Fond för yttre underhåll	1 531 000	1 255 665	
Summa bundet eget kapital	128 531 000	128 255 665	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-11 051 093	-9 868 944	
Årets resultat	-457 467	-906 814	
Summa fritt eget kapital	-11 508 560	-10 775 758	
Summa eget kapital	117 022 440	117 479 907	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	52 380 201	18 853 000
Summa långfristiga skulder		52 380 201	18 853 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	800 000	37 452 201
Leverantörsskulder	Not 20	302 321	247 142
Skatteskulder	Not 21	59 935	76 940
Övriga skulder	Not 22	87 111	83 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	797 728	731 094
Summa kortfristiga skulder		2 047 095	38 590 923
Summa eget kapital och skulder		171 449 736	174 923 830

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 265 490	1 077 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 030 320	2 046 781
	3 295 810	3 124 127
Erhållen ränta	74 742	176 844
Erlagd ränta	-1 758 052	-2 062 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 612 500	1 238 208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	91 926	11 147
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	70 975	-218 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 775 401	1 031 325
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 125 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 125 000	-2 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 349 599	-1 468 675
Likvida medel vid årets början	3 207 172	4 675 847
Likvida medel vid årets slut	1 857 574	3 207 172

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 stomme	Linjär	120
Byggnader stomkompletteringar	Linjär	120
Byggnader specialanpassningar	Linjär	120
Byggnader tak	Linjär	50
Byggnader fasad	Linjär	50
Byggnader elinstallationer	Linjär	40
Laddstolpar	Linjär	40
Utökning laddstolpar	Linjär	10
Brandlarm garage	Linjär	10

Markvärdet 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**	4 795 416	4 359 420
Hyror, bostäder	20 275	18 050
Hyror, lokaler	285 372	281 040
Hyror, garage	261 466	305 540
Hyror, övriga	0	12 003
Vattenavgifter	102 740	100 877
Elavgifter	373 623	399 729
Kabel-tv-avgifter	206 496	203 040
Debiterad fastighetsskatt	38 856	44 642
Övriga avgifter	1 200	0
Övriga ersättningar*	75 372	92 430
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-13
Summa nettoomsättning	6 160 810	5 816 758

* Avser pant- och överlåtelseintäkter, andrahandsuthyrningsavgift och övernattnings- och turistlägenhet.

** I begreppet årsavgift ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	13 451
Försäkringsersättningar	0	24 027
Summa övriga rörelseintäkter	600	37 478



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-46 665	-177 770
Reparationer	-450 953	-333 097
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 720	-38 470
Försäkringspremier	-61 341	-57 909
Kabel- och digital-TV	-201 284	-201 284
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 773	-7 829
Serviceavtal	-84 380	-110 054
Obligatoriska besiktningar	-43 308	-3 184
Bevakningskostnader	-6 416	0
Snö- och halkbekämpning	-73 667	-99 634
Förbrukningsinventarier	-5 482	-6 523
Vatten	-244 744	-237 924
Fastighetsel	-391 674	-349 718
Uppvärmning	-297 505	-273 170
Sophantering och återvinning	-18 493	-28 733
Förvaltningsarvode drift	-35 545	-39 437
Summa driftskostnader	-2 028 953	-1 964 736

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-555 823	-535 059
IT-kostnader	-7 950	-8 144
Arvode, yrkesrevisorer	-24 951	-23 844
Övriga förvaltningskostnader	-50 889	-56 461
Kreditupplysningar	-2 572	-7 154
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 603	-29 510
Representation	0	-62
Kontorsmateriel	-3 554	-3 495
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-67 736	0
Bankkostnader	-3 741	-3 750
Summa övriga externa kostnader	-734 821	-667 479

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-63 210	-57 300
Sammanträdesarvoden	-22 400	-25 600
Sociala kostnader	-16 216	-14 994
Summa personalkostnader	-101 826	-97 894

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 002 490	-2 002 490
Avskrivning Installationer	-27 830	-44 290
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 030 320	-2 046 781

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	72 413	172 307
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	86
Övriga ränteintäkter	0	2 094
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 492	174 487

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 794 078	-2 157 375
Övriga räntekostnader	-1 371	-1 273
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 795 449	-2 158 647

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	144 064 040	144 064 040
	144 064 040	144 064 040
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	144 064 040	144 064 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 022 406	-16 019 915
	-18 022 406	-16 019 915
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 002 490	-2 002 490
	-2 002 490	-2 002 490
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 024 896	-18 022 405
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 974 161	170 976 651
Varav		
Byggnader	124 039 144	126 041 634
Mark	44 935 017	44 935 017
Taxeringsvärden		
Bostäder	137 000 000	123 000 000
Lokaler	5 672 000	3 847 000
Totalt taxeringsvärde	142 672 000	126 847 000
<i>varav byggnader</i>	<i>108 000 000</i>	<i>94 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 672 000</i>	<i>32 472 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	278 296	278 296
	278 296	278 296
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 296	278 296
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-78 843	-34 552
	-78 843	-34 552
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 829	-44 290
	-27 829	-44 290
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-106 672	-78 843
	-106 672	-78 843
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 672	-78 843
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 623	199 453
Varav		
Installationer	171 623	199 453

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag*	50 000	50 000
	50 000	50 000
* <i>Barcelona Parkerings AB.</i>		

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 002
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	67 736
	0	69 738

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	58	27 979
	58	27 979

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 030	5 074
Summa övriga fordringar	5 030	5 074

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 250
Förutbetalda försäkringspremier	54 475	50 446
Förutbetalda driftkostnader	22 252	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 992	138 956
Förutbetald renhållning	5 079	4 381
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 774	16 774
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 719	174 956
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 290	387 763

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	0	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	213	372
Transaktionskonto	1 857 361	2 206 800
Summa kassa och bank	1 857 574	2 207 172



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	53 180 201	56 305 201
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-800 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-37 152 201
Långfristig skuld vid årets slut	52 380 201	18 853 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,68%	2027-01-25	17 832 946	0	225 000	17 607 946
SWEDBANK	3,38%	2028-03-24	19 053 000	0	200 000	18 853 000
SWEDBANK	3,12%	2029-12-20	19 419 255	0	2 700 000	16 719 255
Summa			56 305 201	0	3 125 000	53 180 201

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 0 kr som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	124 265	119 938
Ej reskontraförda leverantörsskulder	178 056	127 204
Summa leverantörsskulder	302 321	247 142

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	59 935	76 940
Summa skatteskulder	59 935	76 940

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	13 500	15 000
Skuld för moms	73 611	68 547
Summa övriga skulder	87 111	83 547

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	157 239	119 842
Upplupna driftskostnader	5 463	9 478
Upplupna elkostnader	39 543	41 374
Upplupna vattenavgifter	64 324	61 571
Upplupna värmekostnader	40 216	38 096
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 492
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	927	3 990
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	465 017	431 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	797 728	731 094

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	62 000 000	62 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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 2026-04-20

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulla Bjärnemalm,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jannika Badin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stefan Grundström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anton Carlsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Lindgren,

Min revisionsberättelse har lämnats
BoRevision AB

Alexandra Ong
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575868998

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Barcelona

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2026-04-20 13:08:51 CEST (+0200) av Jesper Carlsson (JC)

Färdigställt 2026-04-27 13:13:06 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Ulla Bjärnemalm (UB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla Bjärnemalm"

Signerade 2026-04-20 15:48:13 CEST (+0200)

Jannika Badin (JB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JANNIKA BADIN"

Signerade 2026-04-20 19:51:43 CEST (+0200)

Stefan Grundström (SG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN GRUNDSTRÖM"

Signerade 2026-04-22 15:23:25 CEST (+0200)

Anton Carlsson (AC)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANTON CARLSSON"

Signerade 2026-04-20 16:33:59 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575868998

Birgitta Lindgren (BL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Birgitta Lindgren"
Signerade 2026-04-22 10:10:24 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-04-27 13:13:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barcelona, org.nr. 769625-9162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barcelona för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barcelona för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576508920

Dokument

Revisionsberättelse - Brf Barcelona

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-27 11:06:00 CEST (+0200) av Jesper

Carlsson (JC)

Färdigställt 2026-04-27 13:12:41 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Alexandra Ong (AO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDRA ONG"

Signerade 2026-04-27 13:12:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bostadsrättsförening Barcelona

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsförening
Barcelona i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

