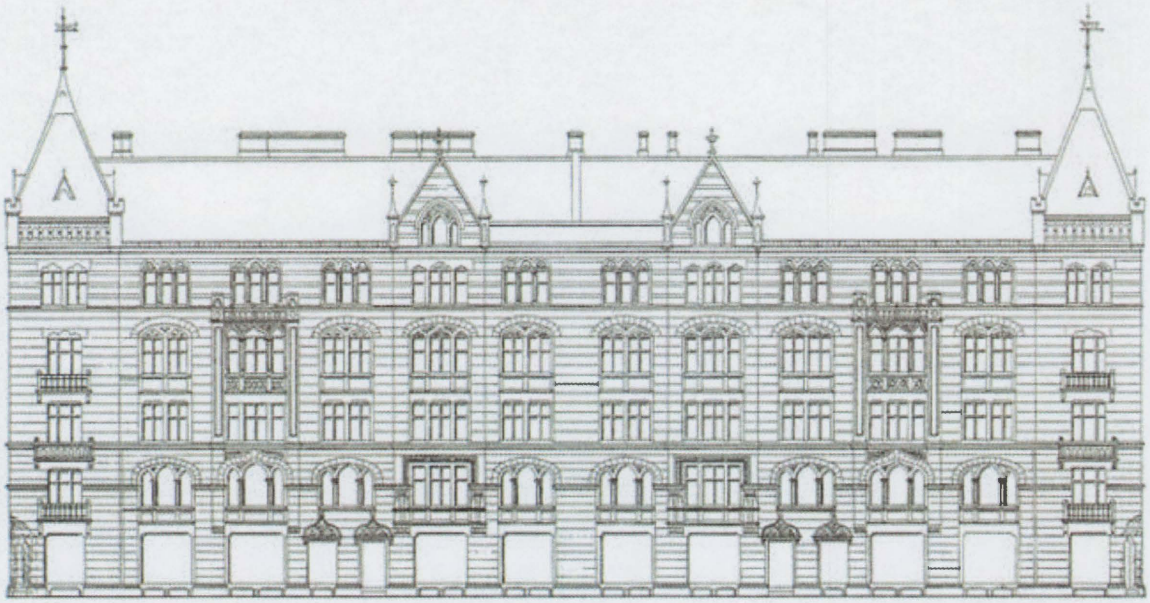
Bostadsrättsföreningen Versailles

Årsredovisning 2025



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Versailles, 716438-5358,
avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01–12-31

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Versailles intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämman som också beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras. Den ordinarie föreningsstämman hölls den 1 mars 2026.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 4 mars 2026

Björn R. le Grand

Ordlista

Årsredovisning
Med årsredovisning avses den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av föreningsstämman.

Årsredovisningen skall bestå av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning och en balansräkning. Revisionsberättelsen skall fogas till årsredovisningen.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som belyser det avslutade verksamhetsåret. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Resultaträkning
Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna är större än kostnaderna blir resultatet en vinst. Om däremot intäkterna är mindre än kostnaderna blir resultatet en förlust.

Föreningens viktigaste intäkter är årsavgifter samt hyror för uthyrda lokaler.

Kostnaderna är främst kostnader för reparationer, driftskostnader och kapitalkostnader. Bland kostnaderna finns även sådana som inte motsvaras av utbetalningar under året, exempelvis värdeminskning på tillgångar (avskrivningar).

Föreningsstämman beslutar hur verksamhetsårets resultat (vinst eller förlust) skall behandlas. Om vinst har uppstått kan en del av denna avsättas till en reparationsfond.

Balansräkning
Balansräkningen visar den ekonomiska ställningen vid verksamhetsårets slut.

Föreningens tillgångar anges på den ena sidan av balansräkningen (aktivsidan). Tillgångarna är anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Den andra sidan av balansräkningen (passivsidan) visar hur föreningen finansierat sina tillgångar genom eget kapital och lånade medel.

Det egna kapitalet är föreningens förmögenhet. Det egna kapitalet förändras varje år med det redovisade resultatet.

Årsavgift
Årsavgifterna är föreningens viktigast inkomstkälla. Det är bostadsrättshavarnas årliga bidrag till föreningens kostnader. Årsavgiftema betalas månadsvis i förskott och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsavgifterna är fördelade mellan bostadsrättshavarna enligt stadgarna.

Avskrivningar
Avskrivningarna motsvarar den årliga förslitningen på föreningens anläggningstillgångar.

Utgifterna för att anskaffa fastigheten och andra anläggningstillgångar fördelas genom avskrivningar över tillgångens beräknade livslängd.

Olika tillgångar har olika lång livslängd och därmed också avskrivningstid. För byggnaden beräknas livslängden vara 50 år, medan den för exempelvis ett trädgårdsmöblemang är endast 5 år.

De årliga avskrivningarna är en del av föreningens kostnader och påverkar alltså resultatet.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångarna är sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med gjorda förbättringar.

Omsättningstillgångar
Omsättningstillgångar är sådana tillgångar som omsätts fortlöpande eller som föreningen inte avser att behålla.

De viktigaste omsättningstillgångarna är föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital
Det egna kapitalet är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, dvs. föreningens redovisade förmögenhet.

En del av det egna kapitalet kan av föreningsstämman ha öronmärkts för ett visst ändamål genom avsättning till en fond.

Föreningens reparationsfond
Enligt föreningens stadgar skall årligen en avsättning göras till föreningens gemensamma reparationsfond. Fonden får användas för att bekosta reparationer som föreningen skall utföra. Därtill kan enligt stadgarna finnas särskilda underhållsfonder.

Långfristiga skulder
Långfristiga skulder är skulder som föreningen inte måste betala inom ett år. Amorteringar (avbetalningar) på en långfristig skuld sker dock vanligen varje år med en mindre andel av skulden.

Kortfristiga skulder
Kortfristiga skulder år sådana skulder som måste betalas inom ett år.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
För fastighetslånen ställda säkerheter utgörs av pantbrev i föreningens fastighet.

Ansvarsförbindelser är åtaganden som föreningen har gjort men som inte redovisas i balansräkningen. Ett borgensåtagande kan vara en sådan ansvarsförbindelse.

Innehåll

Föreningen och fastigheten 4
Organisation 4
Information 4
Byggnaden 4
Verksamheten under det gångna året 5
Styrelse m.fl. funktionärer 5
Överlåtelser 5
Föreningsstämma m.m. 5
Medlemsevenemang 5
Lokaler 6
Ombyggnader och reparationer, m.m 6
Ekonomi 6
Årsavgift 6
Övriga intäkter och kostnader 7
Ställningen 7
Känslighet för ökade utgifter eller ränta 7
De närmaste åren 8
Bibehållet positivt balanserat resultat 8
Planerade underhållsåtgärder 8
Ekonomisk redovisning 9
Förvaltningsberättelse 9
Allmänt om verksamheten, viktiga förhållanden 9
Medlemsinformation 9
Flerårsöversikt och nyckeltal 9
Förändringar i eget kapital 10
Resultatdisposition 10
Resultaträkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 14
Noter och tilläggsupplysningar 15
1. Redovisningsprinciper 15
2. Personal samt löner och ersättningar 15
3. Vad som ingår i årsavgiften 15
4. Driftskostnader 15
5. Förvaltningskostnader 15
6. Reparationer 16
7. Avskrivningar 16
8. Inkomstskatt 16
9. Fastigheten 17
10. Fastighetsförbättringar och fastighetsinventarier 17
11. Pågående arbeten å fastigheten 19
12. Lösa inventarier 19
13. Fastighetslån 19
14. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser 19

Föreningen och fastigheten

Organisation

Bostadsrättsföreningen Versailles bildades 1987. Gällande stadgar registrerades under år 2015 med ändring 2018.

All förvaltning sköts av styrelsen. I anslutning till ombyggnader och reparationer anlitas i vissa fall externa konsulter.

Trappstädning, trottoarrenhållning och klotterskydd/-sanering utförs av entreprenörer.

Många traditionella vaktmästaruppgifter tas om hand av de boende, var med sin uppgift.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige ek. för. (tidigare SBC).

Information

Styrelsen informerar löpande medlemmarna om viktigare styrelsebeslut, medlemsantagningar m.m. Det sker skriftligen i form av informationsblad eller e-brev.

De som bor och verkar i vår fastighet har en särskild webbplats – Versailles insidor. Webbplatsen innehåller bl.a. nyheter, information om pågående och planerade projekt samt omfattande dokumentation av fastigheten och föreningen. Föreningen har också en webbplats avsedd för allmänheten (www.versailles.se).

Byggnaden

Den 7 april 1999 köpte föreningen fastigheten Malmö Jasminen 1 vid Betaniaplan 1 och Föreningsgatan 30 i Malmö. Huset på fastigheten utgör en del av det magnifika Gustaf Adolfspalatset, uppfört under åren 1904 till 1908.

I byggnaden finns 18 bostadslägenheter (2 234 m^2) som är upplåtna med bostadsrätt och fem butikslokaler (249 m^2) som hyrs ut.

Vårt hus är överlag i mycket gott skick.

Taket mot gården är omlagt 2005. Taket mot Betaniaplan lades om 2022. Fasaderna mot gatan har målats om under 2021 men har cementdetaljer som behöver repareras. Fasaderna mot gården renoverades 2002. Samma år totalrenoverades alla fönster och portar. Byggnaden är efter källarrenovering väl dränerad och stabil.

Försörjningssystem och installationer är i stora delar utbytta under åren 2000–2015. Det gäller främst tappvattenledningarna (2000), alla elinstallationer utanför lägenheterna (2002), hälften av avloppsstammarna (2006)

och matarledningar för gas upp till första våningen (2011). Värmesystemet har renoverats grundligt. Hissen är totalrenoverad (2002). Porttelefonanläggning byttes 2005. Skorstenarna renoverades 2001 och 2016. Alla avloppsledningar i källaren är utbytta (2015).

Alla butikslokalerna är renoverade och i gott skick.

Huvudtrapporna till bostadslägenheterna totalrenoverades under 2021 och 2022. Gården fick 2024 ny markbeläggning samt nya skjul för avfallshantering och cyklar.

Nödvändiga större kommande renoveringsåtgärder är byte av resterande hälft av avloppsstammarna (genom infordring av de befintliga) och renovering av cementdetaljer på gatufasaden.

Verksamheten under det gångna året

Styrelse m.fl. funktionärer

		till 2025-05-11	*från 2025-05-11*
Styrelse	Ordförande	Björn R. le Grand	Björn R. le Grand
	Sekreterare	Gun Erhardt	Gun Erhardt
	Kassör	Pär Ekelund	Pär Ekelund
	Byggnadsansvarig	Magnus Svensson	Magnus Svensson
		Erika Fremner	Erika Fremner
	Suppleant	Catarina Johnsson	Catarina Johnsson
	Suppleant	Marius Chard Uściło	Mortimer Moen Henningsson
	Suppleant	Mortimer Moen Henningsson	Karl Holdar
Revisorer	Ordinarie	Inger Hansson	Inger Hansson
		Ludvig & Co	Ludvig & Co
	Suppleant	Magnus Andersson	Amanda Baroni
		Ludvig & Co	Ludvig & Co

Överlåtelser

Fyra lägenheter överläts under året.

Föreningsstämma m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2025.

Medlemsevenemang

I anslutning till föreningsstämman åt medlemmarna en gemensam måltid. En välbesökt gårdsfest avhölls den 23 augusti. Sedvanlig julgranständning anordnades kort före julhelgen.

Lokaler

Fyra av de fem lokalerna var uthyrda under hela året. Den femte var uthyrd från den 1 februari.

Ombyggnader och reparationer, m.m.

Arbetena med renovering av gårdsmiljön kunde avslutas.

En ny större tvättmaskin köptes till tvättstugan.

Projektering av fortsatta arbeten med portgången fortgick.

Nedgången till tvättstugan renoverades.

Muren mot Jasminen 3 reparerades med nytt ytskikt som ersatte målad puts.

Mindre reparationer har utförts på utrustning i tvättstugan samt en läckande vattenledning.

Ekonomi

Årsavgift

Inför 2025 sänktes årsavgifterna med ungefär 4,6 procent. Utrymme för sänkningen skapades av en positiv utveckling av ränteläget och föreningens utgifter.

Årsavgiften består enligt stadgarna av fyra delar:
1. en allmän del,
2. en särskild del för taxebundna kostnader,
3. en för investering beräknad del samt
4. en för underhåll av investering beräknad del.

Den allmänna delen (1) och den särskilda delen för taxebundna kostnader (2) skall täcka alla kostnader utom sådana som beräknas särskilt enligt 3 och 4. Den allmänna delen fördelas mellan lägenheterna efter deras avgiftstal (som i princip motsvarar insatserna), medan den särskilda delen för taxebundna kostnader avser sådana som kan fördelas mellan bostadsrättslägenheterna efter förbrukning, area eller per lägenhet. Sådan särskild fördelning sker av avgifter för bredband, IP-telefoni och kabelteve.

De delar av årsavgiften som avses med punkterna 3 och 4 har tillkommit för att möjliggöra uppförandet av balkonger mot gården. För det framtida underhållet av balkongerna tas ut en särskild del av årsavgiften (4). Denna beräknas på och fördelas mellan bostadsrättslägenheterna efter kostnaden för att bygga balkong till lägenheten. Sådan avgift har tagits ut från och med 2017. Den är indexreglerad och justerades senast inför 2026.

Av bostadsrättslägenheterna har två valt att inte göra ett kapitaltillskott för balkongen utan att låta föreningen stå för finansieringen. Dessa bostadsrättslägenheter påförs därför en särskild del av årsavgiften som skall täcka amortering och ränta på utgiften för att uppföra balkongen (3).

Årsavgiften per m^2 bostadsyta framgår av avsnittet "Flerårsöversikt och nyckeltal".

Övriga intäkter och kostnader

Hyresintäkterna ökade med omkring 4 procent.

Kostnaderna för uppvärmning ökade något på grund av främst prishöjning.

Räntan utvecklades i huvudsak enligt vad styrelsen förutsett och var betydligt lägre än under 2024.

Ställningen

Den vanliga verksamheten (jfr Löpande verksamhet och Finansieringsverksamhet i kassaflödesanalysen) tillförde under året likvida medel på omkring 945 tkr.

Utbetalningar för renoveringsarbeten gjordes med cirka 180 tkr.

Omsättningstillgångarna ökade och motsvarade vid årets slut 4,0 gånger de kortfristiga skulderna (2,4 gånger år 2024).

Det egna kapitalet ökade genom kapitaltillskott för balkonger och årets vinst. Det egna kapitalet utgjorde vid årets slut 66 procent av det totala kapitalet. Se vidare nyckeltalet Soliditet.

Fastighetslånen amorterades med 7 tkr under året. Det motsvarade kapitaltillskott för balkonger.

Känslighet för ökade utgifter eller ränta

En höjning av föreningens utgifter (exklusive räntekostnader) med 1 procent motsvarar ca 11 tkr om året.

Känsligheten för ökad ränta framgår av nyckeltalet Räntekänslighet.

De närmaste åren

Bibehållet positivt balanserat resultat

Föreningen har de senaste åren haft en god balans mellan intäkter och utgifter. Balanserade vinstmedel har gett en god grund för fortsatt stabilitet.

Rörlig ränta ger enligt styrelsens bedömning på sikt lägst kostnader. En annan konsekvens är emellertid att kostnaderna varierar med det allmänna ränteläget. Över tiden räknar styrelsen med en genomsnittlig ränta på omkring fyra procent. Under de närmaste åren är styrelsens prognos dock att räntan kommer att bli något lägre.

Den positiva utvecklingen av ränteläget och föreningens utgifter gjorde det möjligt för styrelsen att i slutet av 2025 besluta att inte höja den allmänna delen av avgifterna 2026. Styrelsen räknar med att årsavgifterna kommer att justeras något under de kommande åren.

Verksamheten beräknas framöver tillföra likvida medel ej understigande 1 mkr om året. Medel i denna storleksordning beräknas alltså bli disponibla för amorteringar, fortsatta renoveringsarbeten och större underhållsarbeten. Ombyggnader och större underhållsarbeten ökar avskrivningarna och därmed också föreningens kostnader.

Planerade underhållsåtgärder

Den påbörjade renoveringen av portgången beräknas kunna slutföras under året.

Föreningens underhållsplan upptar för 2026 målning av fönster och fasad mot gården. I samband därmed bör även balkongräckena målas. Avgörande för om arbetena verkligen behöver utföras under året är utfallet av en besiktning som planeras.

Ekonomisk redovisning

Årsredovisningen består av
1. förvaltningsberättelse,
2. resultaträkning,
3. balansräkning,
4. kassaflödesanalys och
5. noter.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten, viktiga förhållanden

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun och är ett privatbostadsföretag. Verksamheten omfattar upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt och uthyming av verksamhetslokaler. Föreningen äger sin fastighet. Det finns en aktuell femtioårig underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var 29 vid årets början och 30 vid dess utgång.

Flerårsöversikt och nyckeltal

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettomsättning (tkr)	2 456	2 509	2 325	2 029
Resultat efter finansiella poster (tkr)	92	112	6	-39
Årsavgift per kvm, allt BOA (kr)	782	818	773	639
Årsavgiftemas andel av totala intäkter	71%	73%	74%	70%
Soliditet	66%	66%	64%	65%
Skuldsättning per kvm BOA (kr)	4 094	4 097	4 227	4 233
Skuldsättning per kvm BOA+LOA (kr)	3 684	3 686	3 803	3 809
Sparande per kvm BOA+LOA (kr)	461	465	404	365
Räntekänslighet	5,24%	5,01%	5,47%	6,63%
Energikostnad per kvm BOA+LOA (kr)	234	220	222	200

Förklaring till vissa nyckeltal

Nettoomsättning: Årsavgifter och lokalhyror

Soliditet: det egna kapitalets andel av balansomslutningen (det totala kapitalet)

BOA: bostadsarea, all upplåten med bostadsrätt. LOA; lokalarea, uthyres

Sparande: årets resultat+avskrivningar+ev. kostnad för utrangeringar och kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet: hur mycket avgiftema kan behöva höjas vid en procents höjning av räntan på lånen

Energikostnad: kostnad för el, uppvärmning och vatten

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balkong-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 452 170	10 230 802	323 768	405 850	285 690	111 663	18 809 943
Resultatdisposition enligt föreningsstämman							
Uttag ur underhållsfond			-323 768			323 768	
Reservering i underhållsfond			336 939			-336 939	
Balanseras i ny räkning					98 492	-98 492	
Dispositioner balkongfond				65 991	-65 991		
Kapitaltillskott för balkonger		5 987					
Årets resultat						92 379	
Belopp vid årets utgång	7 452 170	10 236 789	336 939	471 841	318 191	92 379	18 908 309

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat efter ianspråktagande och årlig avsättning till underhållsfonden balanseras i ny räkning, dvs. överförs till det balanserade resultatet, enligt följande.

Post	*kr*
Årets resultat (vinst)	92 379
Ianspråktagande av underhållsfonden	272 835
Avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna	- 338 511
Överförs till det balanserade resultatet	26 703

Resultaträkning

(alla belopp i kr)	*Not*	*År 2025*	*År 2024*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter bostäder	3	1 747 069	1 826 492
Hyresintäkter lokaler		708 705	681 751
Övriga intäkter		500	1 000
Nettoomsättning		2 456 274	2 509 243
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	- 881 895	- 829 419
Förvaltningskostnader	5	- 40 196	- 31 614
Fastighetsskatt och -avgift		- 70 802	- 69 460
Reparationer	6	- 92 635	- 52 378
Avskrivningar	7	- 1 052 814	- 1 041 708
		- 2 138 342	- 2 024 579
Rörelseresultat		**317 932**	**484 664**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		37 322	30 581
Räntekostnader		- 262 875	- 403 582
		- 225 553	- 373 001
Resultat efter finansiella poster		**92 379**	**111 663**
Inkomstskatt	8	0	0
Årets resultat		**92 379**	**111 663**

Balansräkning

(alla belopp i kr)	*Not*	*År 2025*	*År 2024*
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark (fastigheten)	9	8 789 005	8 997 825
Fastighetsförbättringar och -inventarier	10	16 679 920	17 366 751
Pågående arbeten å fastigheten	11	500 816	477 779
Lösa inventarier	12	0	0
		25 969 741	26 842 355
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i Bostadsrätterna (SBC)		2 000	2 000
Depositionskonto		250 741	202 581
Balkongfondskonton		477 268	353 290
		730 009	557 871
Summa anläggningstillgångar		*26 699 750*	*27 400 226*
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Fordringar på hyror och årsavgifter, m.m.		15 646	21 291
Skattefordringar		0	0
Fordran på mervärdesskatt		0	0
Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter		3 124	12 185
Övriga fordringar		133 865	37 443
		152 635	70 919
Kassa och bank		1 980 382	1 215 403
Summa omsättningstillgångar		*2 133 017*	*1 286 322*
Summa tillgångar		**28 832 767**	**28 686 548**

Eget kapital och skulder

(alla belopp i kr)	Not	År 2025	År 2024
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		17 688 959	17 682 972
Underhållsfond (allmän)	6	336 939	323 768
Balkongunderhållsfond	6	471 841	405 850
		18 497 739	18 412 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		318 191	285 690
Årets resultat		92 379	111 663
		410 570	397 353
Summa eget kapital		*18 908 309*	*18 809 943*
Avsättningar		0	0
Skulder			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	9 146 429	9 152 417
Hyresdepositioner		250 000	200 000
		9 396 429	9 352 417
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138 985	139 953
Skatteskulder		140 262	138 182
Skuld avseende mervärdesskatt		60 608	50 462
Upplupna kostnader		66 235	80 803
Förutbetalda intäkter		121 939	114 788
Övriga kortfristiga skulder		0	0
		528 029	524 188
Summa skulder		*9 924 458*	*9 876 605*
Summa eget kapital och skulder		**28 832 767**	**28 686 548**

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	317 932
Justering för avskrivningar (som inte ingår i kassaflödet)	1 052 814
	1 370 746
Erhållen ränta	45 963
Erlagd ränta	-279 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 136 712**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning (-) eller Minskning (+) av rörelsefordringar	-90 357
- Ökning (+) eller Minskning (-) av rörelseskulder	20 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 067 318**
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-180 200**
Finansieringsverksamheten	
Ökning (-) eller minskning (+) av finansiella tillgångar	-172 138
Medlemmars kapitaltillskott	5 987
Förändring långfristiga skulder	44 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-122 139**
Årets kassaflöde	**764 979**
Likvida medel vid årets början	**1 215 403**
Likvida medel vid årets slut	**1 980 382**

Noter och tilläggsupplysningar

(Alla belopp anges i kr, om ej annat anmärks)

1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med

- årsredovisningslagen (1995:1554),
- Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om Årsredovisning och koncernredovisning (K3), i de delar som avser mindre företag, och
- Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningens redovisningsvaluta är SEK.

Avskrivningar sker linjärt, dvs. med lika stor del under varje år av avskrivningstiden. Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år. Avskrivningstiden för övriga komponenter framgår av not 10.

2. Personal samt löner och ersättningar

Föreningen har, liksom föregående år, inte haft några anställda, inte betalat ut några löner eller ersättningar eller haft några sociala kostnader.

3. Vad som ingår i årsavgiften

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och avlopp samt abonnemang för teve (basutbud), bredband (med begränsad kapacitet) och IP-telefoni.

4. Driftskostnader

Driftskostnader är sådana kostnader som rör driften av själva huset. Det gäller främst taxebundna kostnader för nyttigheter, såsom fjärrvärme, vatten och el.

	År 2025	*År 2024*
El	40 188	40 809
Fastighetsförsäkring	25 433	26 303
Löpande underhåll	63 622	52 863
Städning och renhållning	118 586	122 868
Uppvärmning	507 511	466 678
Vatten och avlopp	83 315	79 561
Övriga driftskostnader	43 240	40 337
Summa	881 895	829 419

5. Förvaltningskostnader

I posten förvaltningskostnader ingår kostnader för den kamerala förvaltningen, såsom datorprogram, kontorsmaterial och porto samt avgifter till

bank och SBC. Även kostnader för förtäring vid stämmor och andra sammankomster för föreningsmedlemmarna ingår.

6. Reparationer

Vid sidan av de under Reparationer i resultaträkningen angivna kostnaderna har under året nedlagts ca 180 tkr (604 tkr 2023) i värdehöjande ombyggnader och renoveringar.

Föreningen har två fonder för underhåll: en allmän fond för det yttre underhållet och en särskild fond för underhåll av gårdsbalkongerna. Bestämmelser om dessa fonder finns i 33 och 34 §§ föreningens stadgar.

Avsättningar till den allmänna fonden skall göras med ett belopp som svarar mot minst 1 procent av byggnadens anskaffningskostnad, 10 441 000 kr, med tillägg för anskaffningsvärdena angivna i not 10 (utom gårdsbalkongerna). Uttag från fonden får ske med belopp som svarar högst mot utgifter för reparationer och underhållsarbeten som föreningen haft under det senaste räkenskapsåret. Föreningsstämman beslutar om avsättning och uttag ur den allmänna underhållsfonden.

Till den särskilda fonden för underhåll av balkonger mot gården avsätts fr.o.m. 2017 årligen ett belopp som svarar mot en särskild del av årsavgiften. Fondens behållning får användas endast för reparation och underhåll av gårdsbalkongerna. Styrelsen beslutar om avsättning och uttag ur den särskilda fonden.

7. Avskrivningar

	År 2025	*År 2024*
Fastigheten (byggnaden)	208 820	208 820
Fastighetsförbättringar och –inventarier	843 994	832 888
Lösa inventarier	0	0
Summa	1 052 814	1 041 708

8. Inkomstskatt

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag. Detta innebär enligt de regler som gäller från och med inkomståret 2007 att inkomstbeskattning bara sker för annat än själva fastighetsförvaltningen. Föreningen har inte några inkomster från annat än fastighetsförvaltningen. Efter senaste taxering har föreningen dessutom ett balanserat outnyttjat skattemässigt underskott på 958 667 kr.

9. Fastigheten

	2025-12-31	*2024-12-31*
Anskaffningsvärde	14 218 325	14 218 325
Ack. Avskrivningar	- 5 429 320	- 5 220 500
Bokfört värde	8 789 005	8 997 825
Taxeringsvärde		
Byggnader	31 260 000	23 656 000
Mark	16 317 000	15 956 000
Summa taxeringsvärde	47 577 000	39 612 000

Posten Byggnader och mark (fastigheten) i balansräkningen utgår från vad föreningen betalade vid köpet av fastigheten. Till fastigheten hör även de senare gjorda förbättringar som anges i not 10.

Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

10. Fastighetsförbättringar och fastighetsinventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Anskaffningsvärde	26 578 562	26 421 399
Ack. avskrivningar	- 9 898 642	- 9 054 648
Bokfört värde	16 679 920	17 366 751

Posten Fastighetsförbättringar och -inventarier i balansräkningen avser förbättrande reparationer och renoveringar som gjorts på fastigheten efter föreningens köp i april 1999. De belastar årligen resultatet genom avskrivningar med en del av anskaffningsvärdet. Avskrivningen sker linjärt, dvs. med lika stort belopp under varje år av investeringens beräknade livslängd. I följande uppställning redovisas de olika investeringarna, deras anskaffningsvärden och bokförda värden (dvs. anskaffningsvärdena minskade med avskrivningarna). Avskrivningstiden i år anges inom parentes.

Angivna anskaffningsvärden avser i förekommande fall den verkliga utgiften minskad med ROT-avdrag (115 735 kr).

Inköp år	Anläggningsbeteckning Nr	Avskrivningstid	Anskaffn.-värde	Avskrivningar IB	Årets	Ack.	Bokfört värde IB	UB
		Fastighetsförbättringar						
2024	11	Gårdsmiljö 50	1 490 497	29 810	29 810	59 620	1 460 687	1 430 877
2000	13	Låscylindrar 10	14 441	14 441	0	14 441	0	0
2000	14	Vattenstammar 50	920 409	460 225	18 409	478 634	460 184	441 775
2001	15	Elsystem i del av källar 25	72 567	69 672	2 895	72 567	2 895	0
2001	16	Skorstenar 15	149 373	149 373	0	149 373	0	0
2001	17	Gasledning 50	70 000	33 600	1 400	35 000	36 400	35 000
2001	19	Takbryggor 25	55 200	53 005	2 195	55 200	2 195	0
2002	21	Putsning brandmursfas: 20	173 219	173 219	0	173 219	0	0
2002	22	Elrevision 40	712 148	409 240	18 402	427 642	302 908	284 506
2002	23	Gårdsfasad, målning 15	108 867	108 867	0	108 867	0	0
2002	24	Renov. fönster och port 50	1 238 159	550 878	24 764	575 642	687 281	662 517
2002	25	Hiss (renov) 25	295 581	265 991	11 820	277 811	29 590	17 770
2002	26	Värmesys. luftare 10	32 110	32 110	0	32 110	0	0
2021	27	Värmesys. Pump 10	105 904	52 950	10 590	63 540	52 954	42 364
2003	28	Värmesys. utbyggnad 40	78 500	41 550	1 963	43 513	36 950	34 987
2004	30	Värmesys. Ventiler 20	180 484	180 484	0	180 484	0	0
2005	32	Porttelefon 25	70 608	56 648	2 686	59 334	13 960	11 274
2005	33	Omläggning tak mot gi 25	541 983	428 169	21 679	449 848	113 814	92 135
2006	35	Portlås 10	40 486	40 486	0	40 486	0	0
2006	36	Avloppsstammar 40	540 503	256 747	13 513	270 260	283 756	270 243
2007	37	Dränering 1 40	210 904	94 914	5 273	100 187	115 990	110 717
2007	38	Lokal 33, toalett 25	58 175	41 886	2 327	44 213	16 289	13 962
2007	39	Skorstenar 25	31 625	21 505	1 265	22 770	10 120	8 855
2008	40	Lägenheter 50	1 730 455	626 730	34 608	661 338	1 103 725	1 069 117
2008	41	Lokal 34-36 25	1 400 973	951 335	56 207	1 007 542	449 638	393 431
2008	42	Renov lokal 33 25	86 013	58 497	3 441	61 938	27 516	24 075
2008	43	Fjv värmeväxlare mm 10	47 582	47 582	0	47 582	0	0
2011	44	Lokal 33 Pentry mm 25	33 774	18 914	1 351	20 265	14 860	13 509
2011	45	Kökstrappedörrar 10	95 520	95 520	0	95 520	0	0
2011	46	Gasledningar källare 40	315 899	110 558	7 897	118 455	205 341	197 444
2011	47	Avisning tak 10	33 950	33 950	0	33 950	0	0
2015	48	Källarrenovering 50	6 419 195	1 265 186	128 851	1 394 037	5 069 563	5 025 158
2015	49	Lokal 32 25	66 962	26 780	2 678	29 458	40 182	37 504
2016	50	Målning gårdsfönster 10	564 831	508 347	56 484	564 831	56 484	0
2016	51	Stuprör gård 10	101 272	91 143	10 129	101 272	10 129	0
2016	52	Skorstenar 10	371 283	334 152	37 131	371 283	37 131	0
2016	53	Avisning mot gård 10	120 676	108 612	12 064	120 676	12 064	0
2016	54	Gårdsbalkonger 50	3 168 495	506 960	63 370	570 330	2 661 535	2 598 165
2020	55	Ventkanaler 25	194 782	38 955	7 791	46 746	155 827	148 036
2021	56	Målning gatufasad 25	411 851	49 422	16 474	65 896	362 429	345 955
2021	57	Målning gatufönster ocl 10	1 434 067	430 221	143 407	573 628	1 003 846	860 439
2022	58	Tak mot Betaniaplan 50	1 378 547	55 142	27 571	82 713	1 323 405	1 295 834
2022	59	Ytskikt huvudtrappor 30	1 245 702	75 435	41 795	117 230	1 170 267	1 128 472
		Summa:	26 413 572	8 999 211	820 240	9 819 451	17 329 915	16 594 121
		Fastighetsinventarier						
2024	102	Electrolux WH6-6 5	46 047	9 211	9 209	18 420	36 836	27 627
2015	103	TS och TT 5	46 226	46 226	0	46 226	0	0
2025	104	TM Miele 5	72 717	0	14 545	14 545	72 717	58 172
		Summa:	164 990	55 437	23 754	79 191	109 553	85 799
		Summa fastighetsförbätt-	26 578 562	9 054 648	843 994	9 898 642	17 439 468	16 679 920

Förklaring
IB = 2024-12-31
UB = 2025-12-31

11. Pågående arbeten å fastigheten

	2025-12-31	*2024-12-31*
Renovering portgång	213 278	190 241
Fasaddetaljer	287 538	287 538
	0	0
	0	0
	500 816	477 779

12. Lösa inventarier

	2025-12-31	*2024-12-31*
Anskaffningsvärde	7 236	7 236
Ack. avskrivningar	-7 236	-7 236
Bokfört värde	0	0

Bokförda lösa inventarier har köpts åren 2001–2003. De är helt avskrivna. Senare inköpta inventarier har på grund av begränsad livslängd inte aktiverats. Föreningen har bl.a. ett trädgårdsmöblemang, två dammsugare, fyra arkivskåp samt bord och stolar för utlåning som festmöblemang.

13. Fastighetslån

Fastighetslånen vid utgången av året framgår av följande tabell.

Skuld (kr)	*Räntesats*	*Räntebindning, m.m.*
8 900 000	2,45 %	3 mån, amorteringsfritt
246 429	3,18 %	till 2029-10-17, 42 år
Summa: 9 146 429		

Det mindre lånet avser finansiering av två av gårdsbalkongerna.

14. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Pantbrev i fastigheten	10 342 000	10 342 000

*

Malmö den 12 januari 2026

Björn R. le Grand Gun Erhardt Pär Ekelund

Magnus Svensson Erika Fremner

Min revisionsberättelse har avgetts den 23 januari 2026

Inger Hansson, Ludvig & Co

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Versailles **Org.nr 716438-5358**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i BRF Versailles för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revison ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpningar av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revison ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

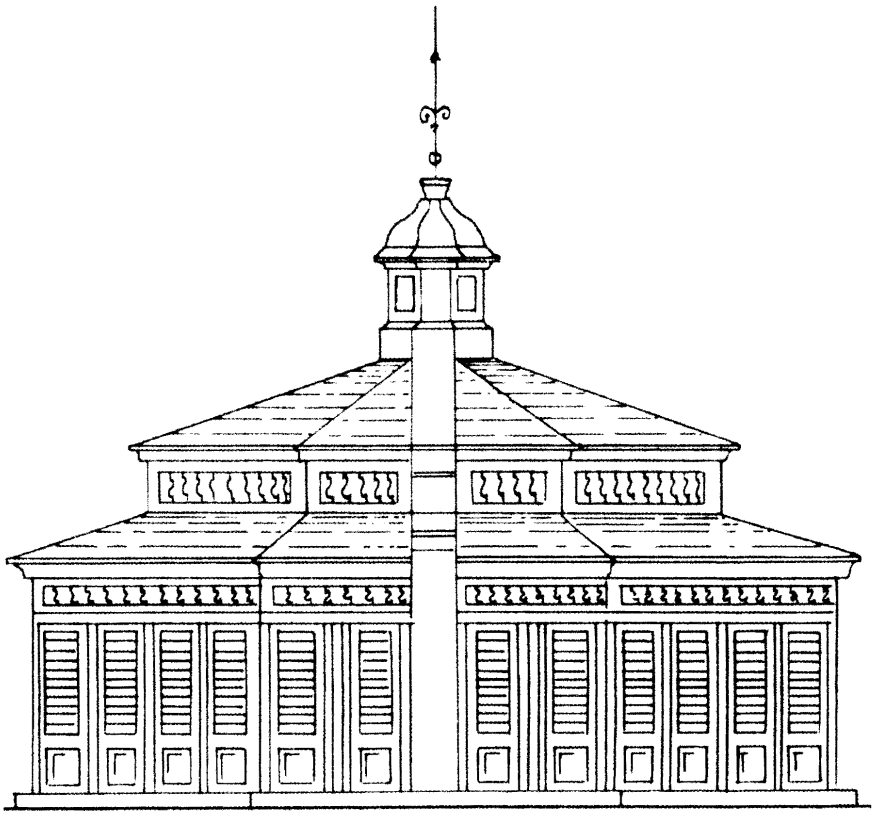
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltnings-berättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg 23 januari 2026

Inger Hansson

Ludvig & Co



Brf Versailles
Betaniaplan 1, 3 vån.
211 55 Malmö
kontakt@versailles.se