

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Stella
Org nr: 769639-6428



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Stella avger här
med årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-03-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-04-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-02.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är högre än föregående år vilket främst beror på ökade intäkter för vatten, el, årsavgifter samt lokalhyror.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 95% till 112%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 066 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tampen 2 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 57 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 2023. Fastighetens adress är Stora Varvgatan 33 A-C, 35 A-E i Malmö.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	14
3 rum och kök	13
4 rum och kök	17
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	1 446 m ²
Total bostadsarea	4 612 m ²
Total lokalarea	70 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 70 m²

Årets taxeringsvärde	170 204 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	153 669 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen GA Tampen 1 tillsammans med Riksbyggen Brf Stjärnfyren och Riksbyggen Brf Nova. Föreningens andel är 57 av 207. Gemensamhetsanläggningen omfattar förvaltning av innergård, miljörum, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal i området.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggningen GA Tampen 3 tillsammans med 3 andra fastigheter. Föreningens andel är 1 av 4. Gemensamhetsanläggningen omfattar interngata.

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 21 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-06-16.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 414 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 302 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden till en årlig genomsnittlig underhållskostnad om 381 tkr. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 381 tkr (81 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Melinda Dinh	Ordförande	2026
Denis Licina	Sekreterare	2026
Nils-Hugo Johansson	Ledamot	2026
Pui San Englund	Ledamot	2026
Melissa Gould	Ledamot	2026
Chaitanya Kaushik	Ledamot	2026
Joakim Tivell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tarik Hidayat	Suppleant	2026
Anton Bergvall	Suppleant	2026
Björn Brodén	Suppleant	2026
Åse Sjögren	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Claudio Daminato	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Englund	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 922 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.

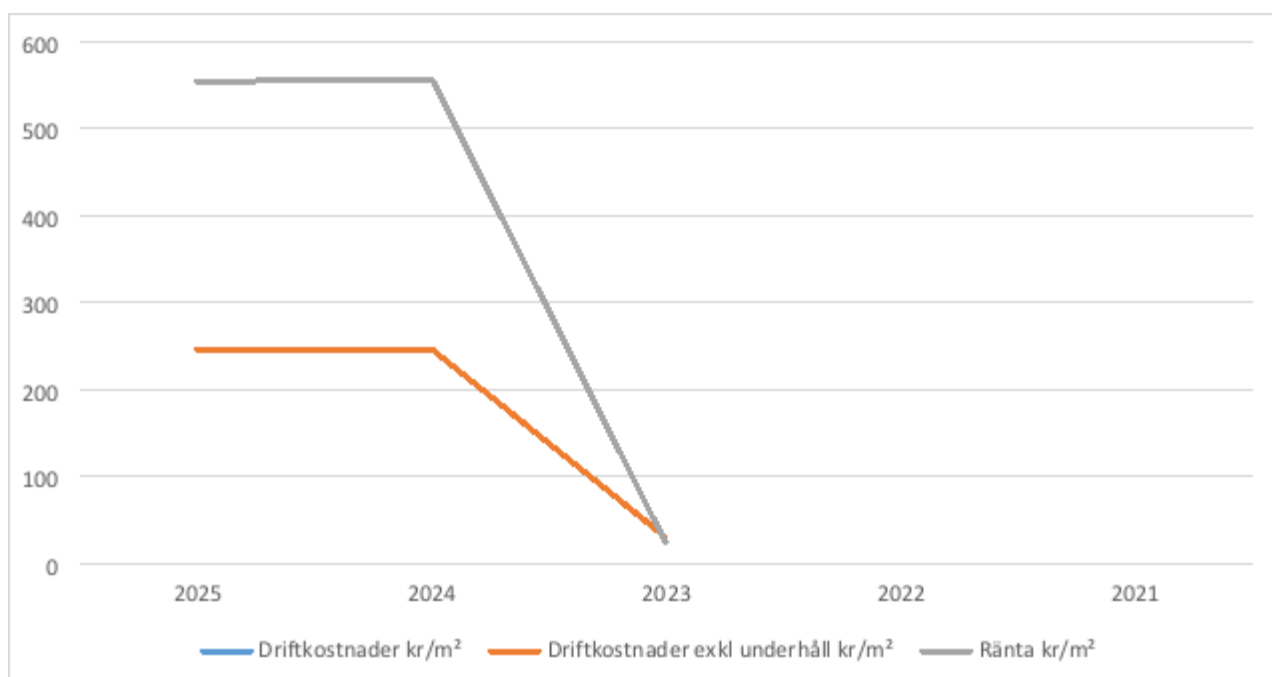
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 101	4 625	369	-	-
Rörelsens intäkter	5 216	4 667	369	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 238	-1 783	-361	-	-
Resultat exkl avskrivningar	829	284	-17	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	448	-94	-32	-	-
Balansomslutning	301 700	302 328	332 700	3 428	-
Soliditet %*	78	78	63	99	-
Likviditet % inkl kommande års låneomförhandlingar	11	5	51	18 217	-
Likviditet % exkl kommande års låneomförhandlingar	112	95	51		
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	89	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 050	959	71	-	-
Driftkostnader kr/kvm	246	245	30	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	246	245	30	-	-
Energikostnad kr/kvm*	147	145	17	-	-
Underhållsfond kr/kvm	165	84	3	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	81	81	3	-	-
Sparande kr/kvm*	177	61	-4	-	-
Ränta kr/kvm	553	556	23	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 642	13 697	13 752	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 849	13 904	13 960	-	-
Räntekänslighet %*	13,2	14,5	197,2	-	-

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust vilket främst beror på föreningens höga avskrivningskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtagande har föreningen i en femårsbudget för 2026 och framåt påbörjat planering för att finansiera sina kostnader och på sikt uppnå sparande till framtida underhåll enligt föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	239 275 000	393 333	-754 525	-1 782 716
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 782 716	1 782 716
Reservering underhållsfond		381 000	-381 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 237 619
Vid årets slut	239 275 000	774 333	-2 918 241	-1 237 619

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 537 241
Årets resultat	-1 237 619
Årets fondreservering enligt stadgarna	-381 000
Summa	-4 155 860

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-4 155 860**

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	5 100 980	4 625 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 144	42 476
Summa rörelseintäkter		5 216 124	4 667 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 149 821	-1 146 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-545 420	-542 974
Personalkostnader	Not 6	-103 557	-113 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 066 296	-2 066 296
Summa rörelsekostnader		-3 865 094	-3 869 237
Rörelseresultat		1 351 030	798 252
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 472	20 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 591 121	-2 601 543
Summa finansiella poster		-2 588 649	-2 580 967
Resultat efter finansiella poster		-1 237 619	-1 782 716
Årets resultat		-1 237 619	-1 782 716

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	299 077 659	301 143 955
Summa materiella anläggningstillgångar		299 077 659	301 143 955
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		299 106 159	301 172 455
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 876	-31 161
Övriga fordringar	Not 12	107 296	499 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	280 498	270 734
Summa kortfristiga fordringar		393 670	738 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 199 924	416 580
Summa kassa och bank		2 199 924	416 580
Summa omsättningstillgångar		2 593 594	1 155 479
Summa tillgångar		301 699 753	302 327 934

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	239 275 000	239 275 000	
Fond för yttre underhåll	774 333	393 333	
Summa bundet eget kapital	240 049 333	239 668 333	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 918 241	-754 525	
Årets resultat	-1 237 619	-1 782 716	
Summa fritt eget kapital	-4 155 860	-2 537 241	
Summa eget kapital	235 893 473	237 131 092	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 293 772	42 579 616
Summa långfristiga skulder		42 293 772	42 579 616
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 576 148	21 547 844
Leverantörsskulder		535 209	83 630
Skatteskulder		48 730	26 690
Övriga skulder	Not 16	755 817	433 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	596 603	525 781
Summa kortfristiga skulder		23 512 508	22 617 226
Summa eget kapital och skulder		301 699 753	302 327 934

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 351 030	798 252
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 066 296	2 066 296
	3 417 326	2 864 548
Erhållen ränta	2 472	20 576
Erlagd ränta	-2 591 121	-2 710 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 677	175 020
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	345 229	27 443 475
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	866 978	-56 093 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 040 884	-28 475 323
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	105 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	105 221
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-257 540	-257 540
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	27 870 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-257 540	27 612 560
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 783 344	-757 542
Likvida medel vid årets början	416 580	1 174 122
Likvida medel vid årets slut	2 199 924	416 580

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	4 251 430	4 048 491
Hyror, lokaler	195 024	160 000
Rabatter	0	-187
Vattenavgifter	233 137	98 163
Elavgifter	210 091	126 428
Kabel-tv-avgifter	149 796	147 590
Debiterad fastighetsskatt	5 876	0
Övriga avgifter	400	0
Övriga ersättningar**	55 078	43 901
Övriga sidointäkter	150	629
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Summa nettoomsättning	5 100 980	4 625 012

*I årsavgifterna ingår värme.

** Avser pant- och överlåtelseintäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	115 144	42 476
Summa övriga rörelseintäkter	115 144	42 476

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-21 096	-21 673
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 040	-26 690
Samfällighetsavgifter	-104 520	-85 270
Försäkringspremier	-79 281	-70 359
Kabel- och digital-TV	-141 665	-141 616
Återbäring från Riksbyggen	1 100	200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 848	0
Serviceavtal	-45 854	-33 408
Obligatoriska besiktningar	-17 045	-12 540
Bevakningskostnader	-7 944	-10 496
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-66 779
Förbrukningsinventarier	-19 454	0
Vatten	-130 743	-139 316
Fastighetsel	-280 147	-258 494
Uppvärmning	-276 346	-279 625
Förvaltningsarvode drift*	-1 939	-250
Summa driftskostnader	-1 149 821	-1 146 316

*Avser fastighetsskötsel.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-468 900	-449 704
Lokalkostnader	-3 900	0
Resekostnader	0	-95
IT-kostnader	-894	0
Arvode, yrkesrevisor	-29 925	-40 500
Övriga försäljningskostnader	-13 759	-15 465
Övriga förvaltningskostnader	-5 662	-8 758
Kreditupplysningar	-3 422	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 702	-18 336
Telefon och porto	-3 326	-2 834
Medlems- och föreningsavgifter	-2 394	-2 394
Bankkostnader	-2 932	-2 839
Övriga externa kostnader	-603	-2 049
Summa övriga externa kostnader	-545 420	-542 974

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-75 900	-76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 836	-4 572
Övriga personalkostnader	0	-7 500
Sociala kostnader	-22 821	-25 379
Summa personalkostnader	-103 557	-113 651

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 066 296	-2 066 296
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 066 296	-2 066 296

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	19 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	397	975
Övriga ränteintäkter	2 075	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 472	20 576

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 591 120	-2 601 543
Övriga räntekostnader	-1	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 591 121	-2 601 543

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	248 160 001	248 160 001
Mark	55 500 000	55 500 000
	303 660 001	303 660 001
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	-105 221
Mark	0	0
	0	-105 221
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	303 660 001	303 554 780

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 410 825	-344 529
	-2 410 825	-344 529

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 066 296	-2 066 296
	-2 066 296	-2 066 296

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 477 121** **-2 410 825****Restvärde enligt plan vid årets slut****299 077 659** **301 143 955****Varav**

Byggnader	243 577 659	245 643 955
Mark	55 500 000	55 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	168 000 000	151 000 000
Lokaler	2 204 000	2 669 000

Totalt taxeringsvärde**170 204 000** **153 669 000***varav byggnader**127 812 000* *113 277 000**varav mark**42 392 000* *40 392 000***Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	28 500	28 500
Summa andra långfristiga fordringar	28 500	28 500

*Avser garantikapitalbevis i Riksbyggens intresseförening.***Not 12 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	107 296	0
Momsfordringar	0	499 326
Summa övriga fordringar	107 296	499 326

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 465	79 281
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 590	117 225
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 418	35 416
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 025	38 812
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 498	270 734

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 199 924	416 580
Summa kassa och bank	2 199 924	416 580

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	63 869 920	64 127 460
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 290 304	-21 376 152
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-285 848	-171 692
Långfristig skuld vid årets slut	42 293 772	42 579 616

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,72%	2026-12-30	21 376 152	0	85 848	21 290 304
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-12-30	21 376 152	0	85 848	21 290 304
STADSHYPOTEK	3,60%	2028-12-30	21 375 156	0	85 844	21 289 312
Summa			64 127 460	0	257 540	63 869 920

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 21 290 304 kr villkorsändras och 285 848 kr ska amorteras, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 42 293 772 kr till betalning mellan 2 och tre år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid villkorsändringsdag, samt att löpande amortering per år är 371 696 kr, är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 62 011 440 kr.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	711 188	0
Övriga skulder	0	439 000
Skuld för moms	40 445	-5 719
Clearing	4 184	0
Summa övriga skulder	755 817	433 281

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	28 281	25 379
Upplupna elkostnader	35 162	35 161
Upplupna vattenavgifter	14 440	13 477
Upplupna värmekostnader	37 797	38 199
Upplupna revisionsarvoden	25 500	20 500
Upplupna styrelsearvoden	90 008	80 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 813	1 133
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 602	311 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 603	525 781

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	64 385 000	64 385 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 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

Årsredovisningen undertecknas

Melinda Dinh

Denis Licina

Melissa Gould

Chaitanya Kaushik

Nils-Hugo Johansson,

Pui San Englund

Joakim Tivell

Vår revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2026-

Ernst & Young

Xxxx xxxxx
Auktoriserad revisor

Claudio Daminato
Förtroendevald revisor

