



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ängsblomman i Dalby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Ängsladan 1	2020	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 476 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Walter	Ordförande
Veronica Thuns	Styrelseledamot
Maria Wallin	Styrelseledamot

Valberedning

Johanna Lindvall

Firmateckning

Styrelsen tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Liselott Amundson	Revisor	LCA Redovisning AB
Charlotte Andersson	Revisorssuppleant	Cpc Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2031 ● Ommålning fasad

Avtal med leverantörer

Bank	Nordea
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Skånska energi AB
El	Borås Elnät AB
Fjärrvärme & Serviceavtal	Kraftringen Energi AB
Försäkring	Dina försäkringar
IMD	El-System
Renhållning	Lundsrenhållningsverk
Revision	Cpc Redovisning AB & LCA Redovisning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ängsladan Samfällighetsförening, med en andel på 16.87%.

Samfälligheten förvaltar gemensam gatubelysning, snöröjning, vatten och avlopp.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att effektivisera föreningens ekonomiska och administrativa rutiner. Vårt mål är alltjämt att identifiera nya intäkter och kostnadsbesparingar för att stärka vår gemensamma ekonomiska grund – en uppgift som är särskilt prioriterad med hänsyn till föreningens storlek.

Teknik, värme och vatten

En injustering av tappvattnet har genomförts under året för att säkerställa stabila temperaturer. Även det digitala systemet Bastec har implementerats, vilket möjliggör enklare styrning och optimering av värmesystemet. Investeringen bekostades av OBOS som en kvarvarande del av projektet med injustering av värmen från 2024. Vidare har ett nytt serviceavtal för fjärrvärmecentralen tecknats med optimerade driftinställningar för ökad energieffektivitet.

IMD-beräkning och IT

Föreningens interna program för IMD-beräkning har uppdaterats för att möjliggöra enklare och säkrare prisjusteringar via konfigurationsfiler. Föreningen har även aktiverat ett tidigare outnyttjat, kostnadsfritt abonnemang via Telia för uppkoppling av IMD-utrustning och styrelsedator, vilket sänker våra löpande kostnader.

Miljö och gemenskap

Vi har under året fortsatt värna om våra gemensamma ytor genom städdagar med fokus på föreningens grönytor. Arbetet med att implementera ett rotationsschema för städning av miljörummen har påbörjats, med planerad start i mitten av 2026.

För att underlätta för våra medlemmar har ett nytt välkomstmateriel tagits fram med tydlig information om stadgar, avfallshantering samt riktlinjer för uteplatser och fasader. En dedikerad och låsbar styrelsebrevlåda har även monterats vid miljörum 13 för att göra kommunikationen med styrelsen tryggare och mer lättillgänglig.

Betal- och gästparkering

I samarbete med Skånsk Parkering har ett digitalt system för gäst- och betalparkering införts. Det har förenklat hanteringen och kommit till rätta med tidigare problem rörande otillåtet nyttjande av parkeringsplatserna. Systemet har dessutom genererat en ny intäkt till föreningen på i genomsnitt 314 kr per månad.

Samfälligheten

Samarbetsklimatet inom samfällighetsföreningen Ängsladan har förbättrats avsevärt. Implementeringen av Riksbyggen som ekonomisk förvaltare har bidragit till en tydlig kvalitetsökning och en stabilare ekonomi. Även ägarskiftet, där Kian Properties förvärvat Balders andel, har haft en positiv inverkan på föreningens utveckling och samarbete.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån

I mars genomfördes en omläggning av ett av föreningens lån. För att skapa långsiktig stabilitet, givet dåvarande världsläge, valde styrelsen att binda lånet på 5 år till en ränta om 3,62 %. I samband med detta gjordes också en extra amortering på 300 000 kr för att sänka föreningens skuldsättning och räntekostnader.

Justering årsavgift

Årsavgiften har under året justerats med 3,5 % för att möta generella prisökningar och stärka sparandet till framtida underhåll.

Placering fasträntekonto

För att föreningens likvida medel ska arbeta mer effektivt har 100 000 kr placerats på ett fasträntekonto med rullande tremånadersperioder. Det ger föreningen löpande ränteintäkter samtidigt som vi behåller flexibiliteten att snabbt kunna frigöra kapital vid akuta behov.

Återvunna medel och förlikningar

Genom en egen utredning av föreningens momshantering har vi lyckats sänka momsskulden med 45 000 kr. Vi har även erhållit en ersättning på 9 000 kr från SBC som kompensation för tidigare brister i förvaltningen. Vidare har en slutgiltig förlikning nåtts med OBOS gällande föreningens anspråk. Förlikningen rör brister i förvaltningen fram till dess att föreningen lämnades över till medlemmarna, och gav ett ekonomiskt tillskott på 20 000 kr samt ett välkommet avslut i frågan.

Övergång till K3-redovisning

Föreningen har under året påbörjat övergången till redovisningsramverket K3 via SBC. Genom att tillämpa komponentavskrivning får vi en mer rättvisande bild av fastigheternas faktiska slitage och framtida underhållsbehov. Detta säkerställer att vi möter lagkrav och ger styrelsen ett bättre beslutsunderlag för långsiktig ekonomisk planering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Parkering

Nytt avtal med Skånsk Parkering för digitala tillstånd och gästparkering.

Redovisning

Övergång till K3-redovisning via SBC för att möta lagkrav och få en bättre överblick över fastigheternas avskrivningar och slitage.

Service

Nytt serviceavtal för fjärrvärmecentralen med optimerade driftinställningar för ökad energieffektivitet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 296 080	1 270 015	1 025 437	755 633
Resultat efter fin. poster	-267 852	30 977	-165 605	164 038
Soliditet (%)	64	63	63	64
Yttre fond	466 114	318 514	170 914	99 914
Taxeringsvärde	28 814 000	28 814 000	27 202 000	27 202 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	872	858	692	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,8	99,7	98,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 945	12 260	12 438	12 464
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 945	12 260	12 438	12 464
Sparande / kvm totalyta, kr	255	243	110	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	12	12	9	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	90	92	41
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	18	35	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	126	120	136	45
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	3,22	2,58	-
Räntekänslighet (%)	13,70	14,29	18	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 200 058 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens planerliga avskrivningar på byggnad och fastighetstillbehör enligt K3-regelverket. Dessa avskrivningar är bokföringstekniska kostnader som syftar till

att fördela den historiska anskaffningskostnaden för byggnadens olika komponenter över deras respektive nyttjandeperioder, men de påverkar inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, vilket innebär att årsavgifterna täcker föreningens faktiska utbetalningar för drift, underhåll och räntekostnader.

Säkerställande av framtida ekonomiska åtaganden

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil. För att säkerställa framtida åtaganden och planerat underhåll arbetar styrelsen efter följande punkter:

Likviditetsplanering: Budgeten sätts för att generera ett kassaflödesmässigt överskott som möjliggör sparande till framtida underhåll.

Avgiftsöversyn: Styrelsen ser årligen över årsavgifterna för att säkerställa att de ligger i linje med inflation, ränteutveckling och framtida renoveringsbehov enligt gällande budget.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 430 000	-	-	31 430 000
Fond, yttre underhåll	318 514	-	147 600	466 114
Balanserat resultat	-264 416	30 977	-147 600	-381 039
Årets resultat	30 977	-30 977	-267 852	-267 852
Eget kapital	31 515 074	0	-267 852	31 247 223

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-233 439
Årets resultat	-267 852
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 600
Totalt	-648 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-648 891

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 296 079	1 270 015
Övriga rörelseintäkter	3	20 000	0
Summa rörelseintäkter		1 316 079	1 270 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-277 536	-267 371
Övriga externa kostnader	7	-76 607	-66 152
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-643 872	-327 264
Summa rörelsekostnader		-998 015	-660 787
RÖRELSERESULTAT		318 065	609 228
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 483	9 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-587 400	-587 381
Summa finansiella poster		-585 917	-578 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-267 852	30 977
ÅRETS RESULTAT		-267 852	30 977

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	48 543 421	49 187 293
Summa materiella anläggningstillgångar		48 543 421	49 187 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 543 421	49 187 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 182	6 203
Övriga fordringar	10	31	25 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 253	81 775
Summa kortfristiga fordringar		50 466	113 430
Kassa och bank			
Kassa och bank		101 439	0
SBC klientmedel i SHB		367 802	515 841
Summa kassa och bank		469 242	515 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519 708	629 271
SUMMA TILLGÅNGAR		49 063 129	49 816 563

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 430 000	31 430 000
Fond för yttre underhåll		466 114	318 514
Summa bundet eget kapital		31 896 114	31 748 514
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-381 039	-264 416
Årets resultat		-267 852	30 977
Summa ansamlad förlust		-648 891	-233 439
SUMMA EGET KAPITAL		31 247 223	31 515 074
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	11 500 255	11 914 099
Summa långfristiga skulder		11 500 255	11 914 099
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	6 129 911	6 181 665
Leverantörsskulder		20 836	51 434
Övriga kortfristiga skulder		14 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	150 492	154 291
Summa kortfristiga skulder		6 315 651	6 387 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 063 129	49 816 563

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	318 065	609 228
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	643 872	327 264
	961 937	936 492
Erhållen ränta	1 441	9 130
Erlagd ränta	-588 017	-582 746
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	375 361	362 876
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 006	-77 413
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 368	-57 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 999	227 511
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-465 598	-262 923
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-465 598	-262 923
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 599	-35 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	515 841	551 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	469 242	515 841

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ängsblomman i Dalby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	2,72 %
Fasader	2,72 %
Balkonger	2,72 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,66 %
Ventilation	3,76 %
El	2,13 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 111 888	1 044 380
Intäkt parkeringsbolag, moms	2 728	0
Vatten	10 710	0
Vatten, moms	11 550	14 196
Kallvatten, moms	19 492	22 207
Varmvatten, moms	29 272	33 309
Uppvärmning, moms	100 511	152 180
Drift, moms	3 360	0
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	3 498	573
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	49	245
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	1 296 079	1 270 015

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	20 000	0
Summa	20 000	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Gårdkostnader	1 043	768
Gemensamma utrymmen	0	1 010
Serviceavtal	3 006	3 006
Summa	4 049	4 784

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	17 760	17 058
Uppvärmning	124 804	133 053
Vatten	42 862	26 544
Sophämtning/renhållning	20 936	24 753
Summa	206 362	201 408

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 965	22 020
Samfällighetsavgifter	39 160	39 159
Summa	67 125	61 179

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 476
Revisionsarvoden extern revisor	12 376	12 750
Styrelseomkostnader	2 333	1 800
Fritids och trivselkostnader	847	976
Föreningskostnader	708	420
Förvaltningsarvode enl avtal	44 631	28 439
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	2 580
Korttidsinventarier	1 194	4 167
Administration	4 273	7 527
Bostadsrätterna Sverige	4 290	0
Summa	76 607	66 152

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	587 400	587 381
Summa	587 400	587 381

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 060 000	50 060 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 060 000	50 060 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-872 707	-545 443
Årets avskrivning	-643 872	-327 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 516 579	-872 707
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 543 421	49 187 293
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 630 000</i>	<i>10 630 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 728 000	19 728 000
Taxeringsvärde mark	9 086 000	9 086 000
Summa	28 814 000	28 814 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	31	29
Momsavräkning	0	16 423
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 000
Summa	31	25 452

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	13 650	14 080
Förutbet försäkr premier	4 715	4 405
Förutbet vatten	0	24 057
Upplupna intäkter	22 846	39 233
Upplupna ränteintäkter	42	0
Summa	41 253	81 775

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-18	2,39 %	6 016 063	6 067 813
Nordea	2030-03-20	3,62 %	5 716 067	6 067 815
Nordea	2028-03-15	3,86 %	5 898 036	5 960 136
Summa			17 630 166	18 095 764
Varav kortfristig del			6 129 911	6 181 665

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 802 176 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	1 782	1 780
Uppl kostnad Värme	15 383	18 322
Uppl kostnad Extern revisor	18 000	24 000
Uppl kostn räntor	13 775	14 392
Uppl kostn vatten	6 592	0
Uppl kostnad Sophämtning	1 778	1 906
Förutbet hyror/avgifter	93 182	93 891
Summa	150 492	154 291

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 630 000	18 630 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sänkning av säkringsstorlek, gemensam el I början av 2026 sänktes säkringsstorleken för gemensam el från 25A till 20A, vilket beräknas sänka föreningens fasta nätkostnader ytterligare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Fredrik Walter
Ordförande

Maria Wallin
Styrelseledamot

Veronica Thuns
Styrelseledamot

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

LCA Redovisning AB
Liselott Amundson
Revisor