

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
NEO Davidshall
Org nr: 769634-2455

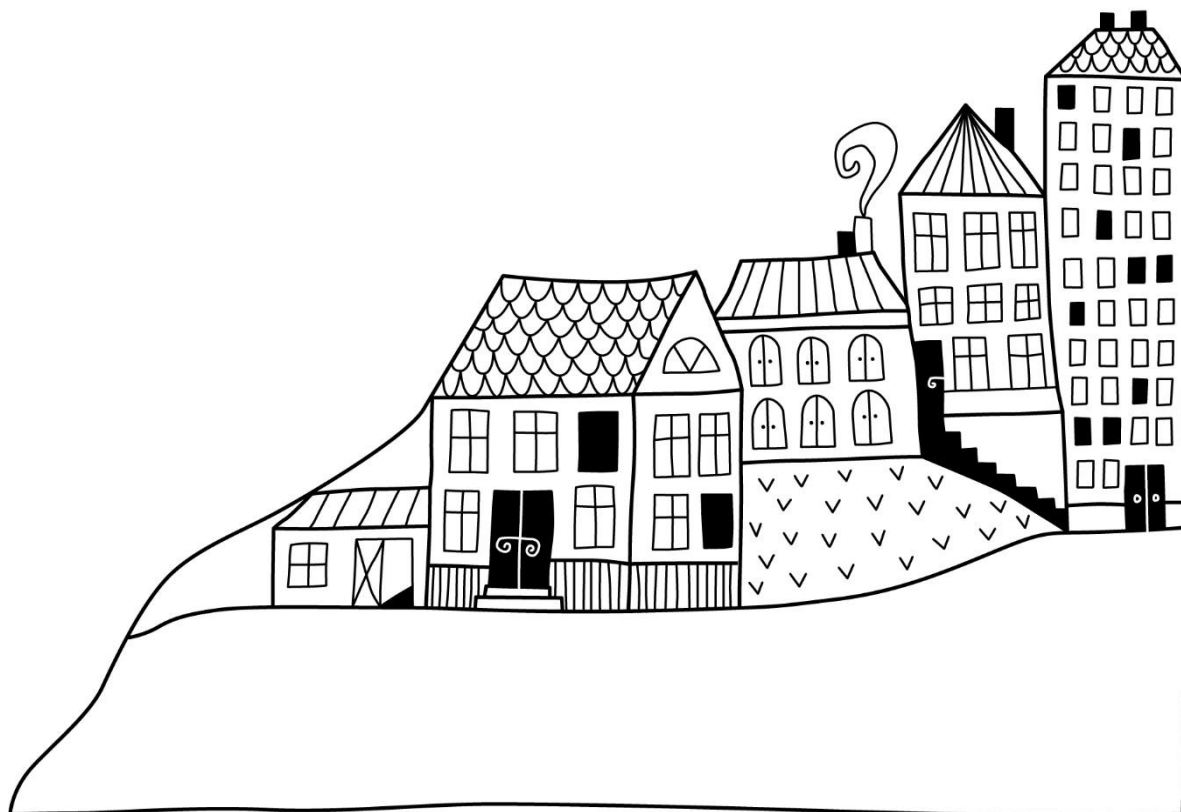


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening NEO Davidshall
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 skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-16.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Detta påverkar föreningens nyckeltal för likviditet. Föreningen har inte några indikationer på att lånet inte kommer att förlängas. Föreningens likviditet har exklusive detta lån förändrats från 76% till 100%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 098 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 520 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamelen 14 i Malmö Kommun med totalt 122 lägenheter uppdelade på 4 stycken flerfamiljshus, föreningen har ett garage med 13 p-platser.

Fastighetens adress är Storgatan 43A-H, 43J-K och Verkstadsgatan 4A-B, 6A-B, 8, 211 42 Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	33
3 rum och kök	44
4 rum och kök	27
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	15	Två platser används till bilpool
Total tomtarea		4 361 m ²
Total lokalarea		570 m ²
Total bostadsarea		9 726 m ²
Årets taxeringsvärde		477 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde		452 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra/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.

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 205 tkr och planerat underhåll för 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 603 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 370 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 48 914 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 440 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 464 tkr, som motsvarar en avsättning på 151 kr/m². Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reserveringen till underhållsfonden har gjorts enligt rekommenderad avsättning i underhållsplan. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025-05-27 och uppdateras årligen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	56 950
Markytor - Cykelställ	81 370

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anneli Reimer	Ordförande	2027
Peter Bojrup	Ledamot	2027
Lars Holmström	Ledamot	2026
Ann-Christine Nilsson	Ledamot	2027
Oliver Wide-Swensson	Ledamot	2026
Lena Goldmann	Ledamot	2026
Jörgen Vatn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2027
Suppleant	2026
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Tove Kortelainen	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2026

Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
2027
2026
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 203 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

Styrelsen beslutade om att höja årsavgiften med 4% per den 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 861 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.

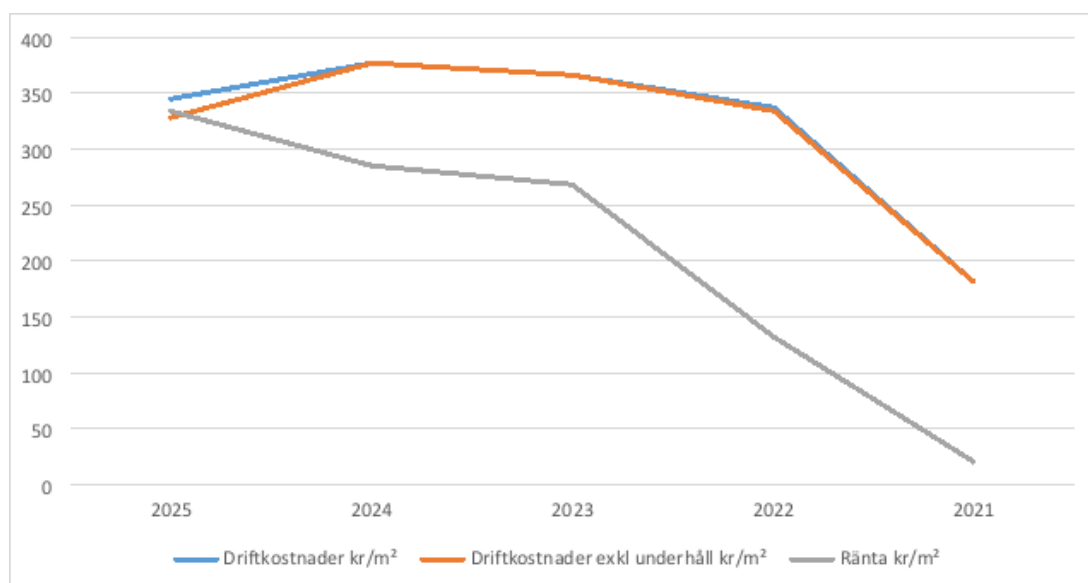
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 160	9 431	8 643	8 105	3 339
Rörelsens intäkter	10 172	9 432	9 086	8 114	3 339
Resultat efter finansiella poster*	-2 578	-3 032	-2 948	-2 199	-796
Årets resultat	-2 578	-3 032	-2 948	-2 199	-796
Resultat exkl avskrivningar	1 520	1 066	1 150	1 900	229
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	56	-374	-371	471	-401
Balansomslutning	670 749	673 781	677 710	685 364	685 667
Årets kassaflöde	1 097	79	-1 451	1 565	-33 563
Soliditet %*	81	81	81	81	81
Likviditet %	7	5	4	12	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	95	91	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	941	900	828	769	313
Driftkostnader kr/kvm	331	356	346	318	171
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	318	356	346	315	171
Energikostnad kr/kvm*	199	251	250	205	92
Underhållsfond kr/kvm	613	484	344	196	61
Reservering till underhållsfond kr/kvm	142	140	148	139	61
Sparande kr/kvm*	148	104	112	188	22
Ränta kr/kvm	315	269	253	125	19
Skuldsättning kr/kvm*	11 803	11 913	11 975	12 269	12 331
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 187	12 301	12 365	12 669	12 733
Räntekänslighet %*	13,3	13,7	14,9	16,5	40,7

* 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:

Föreningens redovisade förlust för året beror främst på de höga avskrivningskostnaderna. Utöver avskrivningarna påverkas resultatet av föreningens räntekostnader, som under året uppgår till drygt 3,2 mkr. Sammantaget innebär detta att föreningen redovisar ett negativt resultat, trots att verksamheten genererar ett överskott före avskrivningar och efter att de löpande kostnaderna är täckta. Förlusten är alltså i huvudsak bokföringsmässig, driven av avskrivningar och räntekostnader, snarare än av ett underskott i den dagliga driften.

I budgeten för 2026 och framåt har man planerat för nivåer på intäkter och kostnader som möjliggör att täcka föreningens kostnader samt att fortsätta bygga upp sparande för framtida underhåll och ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	558 040 000	4 981 776	-10 924 086	-3 032 391
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 032 391	3 032 391
Reservering underhållsfond		1 464 000	-1 464 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-138 319	138 319	
Årets resultat				-2 577 881
Vid årets slut	558 040 000	6 307 457	-15 282 158	-2 577 881

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 956 477
Årets resultat	-2 577 881
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 464 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 319
Summa	-17 860 040

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 860 040**

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	10 159 797	9 431 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 232	1 386
Summa rörelseintäkter		10 172 029	9 432 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 406 395	-3 665 584
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 836 578	-1 762 505
Personalkostnader	Not 6	-168 948	-170 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 098 360	-4 098 360
Summa rörelsekostnader		-9 510 282	-9 696 496
Rörelseresultat		661 747	-264 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 978	876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 242 607	-2 769 184
Summa finansiella poster		-3 239 628	-2 768 308
Resultat efter finansiella poster		-2 577 881	-3 032 391
Årets resultat		-2 577 881	-3 032 391

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	667 581 970	671 680 330
Summa materiella anläggningstillgångar		667 581 970	671 680 330
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		667 642 970	671 741 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 660	60
Övriga fordringar	Not 13	25 184	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	747 662	798 029
Summa kortfristiga fordringar		780 506	798 196
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 338 586	1 241 213
Summa kassa och bank		2 338 586	1 241 213
Summa omsättningstillgångar		3 119 092	2 039 409
Summa tillgångar		670 762 062	673 780 739

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		558 040 000	558 040 000
Fond för yttre underhåll		6 307 457	4 981 776
Summa bundet eget kapital		564 347 457	563 021 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 282 158	-10 924 086
Årets resultat		-2 577 881	-3 032 391
Summa fritt eget kapital		-17 860 040	-13 956 477
Summa eget kapital		546 487 417	549 065 299
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	79 624 000	82 735 800
Summa långfristiga skulder		79 624 000	82 735 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 896 800	39 919 800
Leverantörsskulder	Not 17	859 768	350 471
Skatteskulder	Not 18	68 000	0
Övriga skulder	Not 19	10 707	157 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 815 369	1 551 750
Summa kortfristiga skulder		44 650 644	41 979 640
Summa eget kapital och skulder		670 762 062	673 780 739

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	661 747	-264 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 098 360	4 098 360
	4 760 107	3 834 276
Erhållen ränta	2 965	876
Erlagd ränta	-3 362 431	-2 649 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 400 642	1 185 227
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	30 703	-89 795
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	800 828	-381 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 232 173	713 880
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 134 800	-634 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 134 800	-634 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 097 373	79 080
Likvida medel vid årets början	1 241 213	1 162 133
Likvida medel vid årets slut	2 338 586	1 241 213

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*	8 376 288	8 054 256
Hyror, bostäder	0	276
Hyror, lokaler	25 992	25 866
Hyror, garage	280 800	280 800
Hyror, övriga	548 365	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-276
Vattnavgifter	161 258	194 361
Elavgifter	411 604	528 004
Kabel-tv-avgifter	202 032	202 032
Övriga lokalintäkter	89 000	60 675
Övriga avgifter	6 955	2 600
Övriga ersättningar	57 503	82 433
Summa nettoomsättning	10 159 797	9 431 027

*I årsavgiften ingår värme, sophantering, förvaltning, reparationer och underhåll.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 232	1 386
Summa övriga rörelseintäkter	12 232	1 386

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-138 319	0
Reparationer	-205 050	-308 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 000	0
Försäkringspremier	-198 779	-177 481
Kabel- och digital-TV	-211 502	-203 413
Återbäring från Riksbyggen	5 500	1 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 193	0
Serviceavtal	-92 397	-44 968
Obligatoriska besiktningar	-217 299	-9 750
Bevakningskostnader	0	-3 886
Snö- och halkbekämpning	-94 785	-117 500
Drift och förbrukning, övrigt	-1 337	0
Förbrukningsinventarier	-19 436	-55 954
Fordons- och maskinkostnader	-665	0
Vatten	-396 377	-419 398
Fastighetsel	-720 456	-1 174 128
Uppvärmning	-928 166	-990 901
Sophantering och återvinning	-32 115	-23 095
Förvaltningsarvode drift	-77 020	-138 585
Summa driftskostnader	-3 406 395	-3 665 584

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 631 829	-1 569 254
Lokalkostnader	-6 672	0
IT-kostnader	-9 063	-27 331
Arvode, yrkesrevisorer	-24 250	-27 625
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-108 152	-58 573
Kreditupplysningar	-5 555	-4 665
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 166	-58 160
Representation	-4 419	-6 049
Kontorsmateriel	-728	0
Telefon och porto	-3 202	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-683
Medlems- och föreningsavgifter	-5 124	-5 124
Konsultarvoden	-3 676	0
Bankkostnader	-5 030	-5 042
Övriga externa kostnader	-535	0
Summa övriga externa kostnader	-1 836 578	-1 762 505

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-127 500	-117 154
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 254	-13 716
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-34 194	-38 878
Summa personalkostnader	-168 948	-170 048

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 098 360	-4 098 360
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 098 360	-4 098 360

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 029	804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	160	41
Övriga ränteintäkter	1 789	32
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 978	876

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 242 585	-2 769 184
Övriga räntekostnader	-22	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 242 607	-2 769 184
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	492 000 000	492 000 000
Mark	193 000 000	193 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	685 000 000	685 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 319 670	-9 221 310
	-13 319 670	-9 221 310
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 098 360	-4 098 360
	-4 098 360	-4 098 360
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 418 030	-13 319 670
Restvärde enligt plan vid årets slut	667 581 970	671 680 330
Varav		
Byggnader	474 581 970	478 680 330
Mark	193 000 000	193 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	471 000 000	452 000 000
Totalt taxeringsvärde	477 800 000	452 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>296 800 000</i>	<i>259 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>181 000 000</i>	<i>193 000 000</i>
Not 11 Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	61 000	61 000
Summa andra långfristiga fordringar	61 000	61 000
<i>122 st garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseföreningen á 500 kr styck.</i>		

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 470	60
Kundfordringar	1 190	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 660	60
Not 13 Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 926	107
Momsfordringar	10 258	0
Avräkning hyror och avgifter	13 000	0
Summa övriga fordringar	25 184	107
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13	0
Förutbetalda försäkringspremier	211 848	198 779
Förutbetalt förvaltningsarvode	422 027	407 957
Förutbetald renhållning	4 185	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 864	50 860
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	250	1 426
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 475	139 006
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	747 662	798 029
Not 15 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 964	948
Transaktionskonto	2 336 622	1 240 265
Summa kassa och bank	2 338 586	1 241 213

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	121 520 800	122 655 600
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-423 200	-634 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 473 600	-39 285 000
Långfristig skuld vid årets slut	79 624 000	82 735 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2026-10-30	41 685 200,00	0,00	211 600,00	41 473 600,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2027-10-30	41 685 200,00	0,00	211 600,00	41 473 600,00
STADSHYPOTEK	2,72%	2028-10-30	39 285 200,00	0,00	711 600,00	38 573 600,00
Summa			122 655 600,00	0,00	1 134 800,00	121 520 800,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 41 473 600 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	531 796	239 199
Ej reskontraförda leverantörsskulder	327 972	111 272
Summa leverantörsskulder	859 768	350 471

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	68 000	0
Summa skatteskulder	68 000	0

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	10 707	2 336
Skuld för moms	0	153 022
Clearing	0	2 262
Summa övriga skulder	10 707	157 620

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 000	40 200
Upplupna räntekostnader	441 680	561 504
Upplupna driftskostnader	9 375	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 238
Upplupna elkostnader	108 543	112 712
Upplupna vattenavgifter	38 674	36 154
Upplupna värmekostnader	136 322	131 001
Upplupna kostnader för renhållning	3 486	2 872
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	120 900	114 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 088	4 665
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	852 302	506 604
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 815 369	1 551 750

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	130 000 000	130 000 000

Not Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången bedöms preliminärt inte medföra väsentliga effekter, men slutlig bedömning sker i samband med fastställande av komponentindelning.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-04-15

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av elektronisk signatur

 Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars Holmström,

 Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anneli Reimer,

 Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Bojrup,

 Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ann-Christine Nilsson,

 Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Goldmann,

 Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oliver Wide-Swensson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jörgen Vatn,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Tove Kortelainen
Förtroendevald revisor