

Årsredovisning 2025

Brf Alven746000-2020

Simpleko

Brf Alven

746000-2020

Välkommen till årsredovisningen för Brf Alven

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](#)
- [Förvaltningsberättelse](#)
- [Resultaträkning](#)
- [Balansräkning](#)
- [Kassaflödesanalys](#)
- [Noter](#)
- [Giltighet](#)
- [Förvaltningsberättelse](#)
- [Verksamheten](#)
- [Medlemsinformation](#)
- [Flerårsöversikt](#)
- [Förändringar i eget kapital](#)
- [Resultatdisposition](#)
- [Resultaträkning](#)

- [Balansräkning](#)
- [Kassaflödesanalys](#)
- [Noter](#)
- [Underskrifter](#)

Brf Alven
746000-2020

Sida 1 av 16

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.

Brf Alven

746000-2020

Sida 2 av 16

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

Alven 1 1937 Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1 950 kvm. Det finns 1 lokal på 92 kvm och 1 bostadsrättslokal på 52 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå 1 st 1 rum och kök 8 st 1,5 rum och kök 6 st 2 rum och kök 19 st 2,5 rum och kök 4 st 3 rum och kök 1 st 4 rum och kök 1 st

Styrelsens sammansättning

Anna Midiwo Ordförande

Lars Klein Styrelseledamot

Robertino Clazzer Styrelseledamot

Sarah Hirani Styrelseledamot

Brf Alven

746000-2020

Sida 3 av 16

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Patrik Söderstedt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| 1980 | Takrenovering |
| 1990 | Fönsterbyte |
| 1997 | Elbyte |
| 2001 | Balkongombyggnad |
| 2003 | Bredbandsanslutning |
| 2006 | Säkerhetsdörrar |
| 2014 | Torktumlare och torkrumsavfuktare |
| 2014 | Stuprör |
| 2018 | Fasadrenovering |
| 2021 | Underhållsspolning |
| 2022-2023 | Byte av portar |
| 2023 | Installering porttelefon |
| 2023-2024 | Renovering takterass |
| 2025 | Torktumlare |

Planerade underhåll

2026 Relining

Brf Alven

746000-2020

Sida 4 av 16

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för lånen hos Swedbank gick ut och därefter har räntan varit rörlig. Beslut fattades att höja avgifter med 8 procent och värmen med 5 procent från och med februari 2026.

Förändringar i avtal

Från och med den 1 januari 2026 är SBC ny ekonomisk förvaltare för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 799 075 | 1 915 288 | 1 880 577 | 1 619 436 |
| Resultat efter fin. poster | 341 913 | 299 200 | 149 332 | -430 052 |
| Soliditet (%) | 49 | 47 | 45 | 41 |
| Yttre fond | 3 746 166 | 3 094 166 | 2 527 166 | 2 094 055 |
| Taxeringsvärde | 29 919 000 | 26 341 000 | 26 341 000 | 26 341 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 854 | 855 | 848 | 764 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,2 | 89,2 | 89,4 | 94,0 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 2 125 | 2 150 | 2 175 | 2 195 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 2 031 | 2 055 | 2 079 | 2 099 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 208 | 228 | 220 | 180 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 38 | 39 | 38 | 33 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 189 | 179 | 183 | 165 |

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 74 | 69 | 62 | 50 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 301 | 287 | 283 | 248 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,05 | 3,17 | 2,46 | 1,22 |
| Räntekänslighet (%) | 2,49 | 2,52 | 2,56 | 2,87 |

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

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

Brf Alven
746000-2020

Sida 5 av 16

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 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.

Förändringar i eget kapital

| | 2024- 12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025- 12-31 |
|--------------------------|------------------------|---|---|------------------------|
| Insatser | 53 917 | - | - | 53 917 |
| Fond, yttre underhåll | 3 094 166 | - | 652 000 | 3 746 166 |
| Uppskrivningsfond | 5 350 000 | - | - | 5 350 000 |
| Balanserat resultat | -4 614 963 | 299 200 | -652 000 | -4 967 764 |
| Årets resultat | 299 200 | -299 200 | 341 913 | 341 913 |
| Eget kapital | 4 182 319 | 0 | 341 913 | 4 524 232 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 967 764 |
| Årets resultat | 341 913 |
| Årets avsättning till yttre fond | -652 000 |
| Totalt | -5 277 851 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -5 277 851 |
| | -5 277 851 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 6 av 16

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

Brf Alven
746000-2020

Sida 7 av 16

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 799 075 | 1 915 288 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -3 266 | 2 501 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 795 809 | 1 917 789 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 023 978 | -1 185 100 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -126 167 | -142 587 |
| Personalkostnader | 9 | -79 443 | -60 191 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -93 552 | -93 552 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 323 140 | -1 481 430 |
| Rörelseresultat | | 472 669 | 436 359 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 202 | 587 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -130 958 | -137 746 |
| Summa finansiella poster | | -130 756 | -137 159 |
| Resultat efter finansiella poster | | 341 913 | 299 200 |
| Årets resultat | | 341 913 | 299 200 |

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 16 | 6 720 405 | 6 813 957 |
| Maskiner och inventarier | | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 6 720 405 | 6 813 957 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 720 405 | 6 813 957 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 78 918 | 118 437 |
| Övriga fordringar | 12 | 16 014 | 18 124 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 60 874 | 85 747 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 155 806 | 222 308 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 280 679 | 1 933 220 |
| Summa kassa och bank | | 2 280 679 | 1 933 220 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 436 485 | 2 155 528 |

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Summa tillgångar | | 9 156 890 | 8 969 485 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 9 av 16

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|---------------------------------|------------|-------------------|-------------------|

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser | | 53 917 | 53 917 |
| Uppskrivningsfond | | 5 350 000 | 5 350 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 746 166 | 3 094 166 |
| Summa bundet eget kapital | | 9 150 083 | 8 498 083 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -4 967 764 | -4 614 963 |
| Årets resultat | | 341 913 | 299 200 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 625 851 | -4 315 764 |

| | | | |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa eget kapital | | 4 524 232 | 4 182 319 |
|---------------------------|--|------------------|------------------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------|----------|
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
|-----------------------------------|--|----------|----------|

Kortfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------|----|-----------|-----------|
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 4 254 983 | 4 304 983 |
|-----------------------------|----|-----------|-----------|

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Leverantörsskulder | | 6 300 | 57 271 |
| Skatteskulder | | 3 174 | 10 076 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 368 201 | 414 836 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 632 658 | 4 787 166 |
| Summa eget kapital och skulder | | 9 156 890 | 8 969 485 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 10 av 16

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

472 669

436 359

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

93 552

93 552

566 221

529 911

Erhållen ränta

202

587

Erlagd ränta

-129 340

-140 481

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

437 083

390 017

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

66 502

-9 944

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -106 126 | 1 173 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 397 459 | 381 245 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -50 000 | -50 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -50 000 | -50 000 |
| Årets kassaflöde | 347 459 | 331 245 |
| Likvida medel vid årets början | 1 933 220 | 1 601 974 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 280 679 | 1 933 220 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 11 av 16

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Alven är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

| | |
|-------------------------|----------|
| Byggnad | 60 år |
| Fastighetsförbättringar | 25-50 år |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Brf Alven

746000-2020

Sida 12 av 16

| Not 2, Nettoomsättning | 2025 | 2024 |
|------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 206 180 | 1 206 180 |
| Årsavgifter, lokaler | 42 336 | 42 336 |
| Hysesintäkter, lokaler | 71 500 | 171 600 |
| Intäkter kabel-TV | 71 340 | 75 190 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Not 2, Nettoomsättning | 2025 | 2024 |
| Värme | 389 916 | 389 916 |
| Övriga intäkter | 6 337 | 12 180 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 11 466 | 17 886 |
| Summa | 1 799 075 | 1 915 288 |
| Not 3, Övriga rörelseintäkter | 2025 | 2024 |
| Vidarefakturering | 0 | 2 504 |
| Övriga intäkter | -3 266 | -3 |
| Summa | -3 266 | 2 501 |
| Not 4, Fastighetsskötsel | 2025 | 2024 |
| Vidarefakturering | 0 | 2 504 |
| Fastighetsskötsel | 79 845 | 76 636 |
| Städning | 46 024 | 44 395 |
| Besiktning och service | 5 028 | 6 704 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 14 451 |
| Summa | 130 897 | 144 690 |
| Not 5, Reparationer och planerat underhåll | 2025 | 2024 |
| Reparationer | 34 191 | 111 735 |
| Försäkringsskador | 0 | 12 431 |
| Planerat underhåll | 0 | 85 000 |
| Summa | 34 191 | 209 166 |
| Not 6, Taxebundna kostnader | 2025 | 2024 |
| Fastighetsel | 79 977 | 81 617 |
| Uppvärmning | 395 819 | 375 550 |

| Not 6, Taxebundna kostnader | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Vatten | 154 131 | 144 662 |
| Sophämtning | 14 572 | 23 948 |
| Summa | 644 499 | 625 777 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 13 av 16

| Not 7, Övriga driftskostnader | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 43 216 | 38 631 |
| Kabel-TV | 89 026 | 86 226 |
| Fastighetsskatt | 82 150 | 80 610 |
| Summa | 214 392 | 205 467 |

| Not 8, Övriga externa kostnader | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 13 362 | 16 300 |
| Revisionsarvoden | 26 531 | 26 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 188 | 9 531 |
| Ekonomisk förvaltning | 60 765 | 67 357 |
| Ny ekonomisk förvaltning | 6 300 | 0 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 11 466 | 17 886 |
| Bankkostnader | 555 | 5 263 |
| Summa | 126 167 | 142 587 |

| Not 9, Personalkostnader | 2025 | 2024 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 60 450 | 48 950 |
| Sociala avgifter | 18 993 | 11 241 |
| Summa | 79 443 | 60 191 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025 | 2024 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 130 536 | 137 413 |
| Övriga räntekostnader | 422 | 333 |
| Summa | 130 958 | 137 746 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 14 av 16

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 11, Byggnad och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 9 523 542 | 9 523 542 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 9 523 542 | 9 523 542 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 709 585 | -2 616 033 |
| Årets avskrivning | -93 552 | -93 552 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 803 137 | -2 709 585 |
| Utgående restvärde enligt plan | 6 720 405 | 6 813 957 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>5 499 000</i> | <i>5 499 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 21 441 000 | 16 750 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 478 000 | 9 591 000 |
| Summa | 29 919 000 | 26 341 000 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12, Övriga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Skattekonto | 15 246 | 17 884 |

| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11, Byggnad och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Övriga fordringar | 768 | 240 |
| Summa | 16 014 | 18 124 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 759 | 14 689 |
| Försäkringspremier | 46 041 | 43 216 |
| Kabel-TV | 14 074 | 13 434 |
| Förvaltning | 0 | 14 408 |
| Summa | 60 874 | 85 747 |

Brf Alven
746000-2020

Sida 15 av 16

| Not 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank | 2026-02-28 | 2 012 076 | 2 062 076 |
| Swedbank | 2026-05-28 | 2 242 907 | 2 242 907 |
| Summa | | 4 254 983 | 4 304 983 |
| Varav kortfristig del | | 4 254 983 | 4 304 983 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 004 983 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 14, Skulder till kreditinstitut | Villkorsändringsdag | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 172 | 4 224 |
| El | | 6 841 | 7 686 |
| Uppvärmning | | 52 018 | 50 161 |
| Utgiftsräntor | | 12 108 | 10 490 |
| Vatten | | 39 774 | 36 761 |
| Styrelsearvode | | 68 525 | 108 575 |
| Sophämtning | | 658 | 3 840 |
| Sociala avgifter | | 24 231 | 28 750 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | | 142 974 | 143 449 |
| Beräknat revisionsarvode | | 20 900 | 20 900 |
| Summa | | 368 201 | 414 836 |

Not 16, Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

4 649 152

4 649 152

Brf Alven

746000-2020

Sida 16 av 16

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den XXXX-XX-XX (datum sätts efter att årsredovisningen är reviderad).

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

Malmö kommun

Anna Midiwo

Ordförande

Lars Klein

Styrelseledamot

Robertino Clazzer

Styrelseledamot

Sarah Hirani

Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor