

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Focken på Limhamn
Org nr: 769622-8985

2025-01-01 – 2025-12-31



Dagordning på ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- 1) Öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit stadseenligt utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Focken på Limhamn 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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-29.

Årets resultat är cirka 139 tkr lägre än föregående år. Minskningen beror främst på ökade kostnader för reparationer. Intäkterna har samtidigt stärkts för att motverka de ökade kostnaderna.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 152% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 200 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sally 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 87 lägenheter samt 1 garagelokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 2013.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	24
3 rum och kök	39
4 rum och kök	21
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal garage	82
Antal p-platser	3

Total tomtarea	4 793 m ²
Total bostadsarea	7 227 m ²
Total lokalarea (garage)	2 415 m ²

Årets taxeringsvärde	272 735 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	262 819 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 594 tkr och planerat underhåll för 141 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 935 tkr per år (304 kr/m²). Av detta är 336 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 2 599 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 336 tkr (35 kr/m²) enligt underhållsplanen.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingvar Mattsson	Ordförande	2026
Jessica Jochum	Sekreterare	2027
Peter Eriksson	Vice ordförande	2027
Magnus Jönsson	Ledamot	2026
Maj-Lis Werner	Kassör	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Olsson	Suppleant	2026
Robin Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2026
Johnny Forsberg	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Faxheden	2026
Per-Nicklas Sjölin	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 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 15%, samtidigt sänktes årsavgift kapital med -37%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7%, samtidigt sänka årsavgift kapital med -20% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



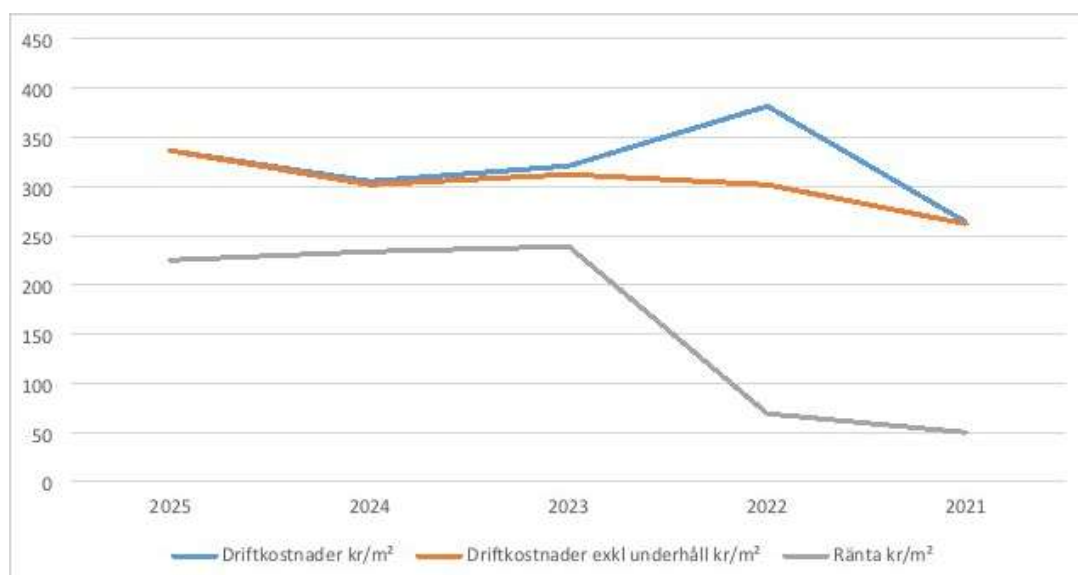
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 972	7 645	6 537	5 338	5 159
Rörelsens intäkter	7 972	7 941	6 666	5 340	5 186
Resultat efter finansiella poster*	-3 792	-3 652	-2 362	-2 458	-1 078
Årets resultat	-3 792	-3 652	-2 362	-2 458	-1 078
Resultat exkl avskrivningar	1 409	1 548	-80	-192	1 181
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 073	1 226	-1 232	-2 827	188
Balansomslutning	300 750	304 985	309 603	312 165	315 323
Årets kassaflöde	987	539	-325	-1 132	947
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Likviditet %	7	5	5	5	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	87	88	89	89
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,4	0,4	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	982	951	812	658	637
Driftkostnader kr/kvm	340	305	320	381	264
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	325	302	312	302	262
Energikostnad kr/kvm*	179	164	154	179	144
Underhållsfond kr/kvm	946	926	896	785	590
Reservering till underhållsfond kr/kvm	35	33	119	273	103
Sparande kr/kvm*	161	164	0	59	125
Ränta kr/kvm	224	232	237	68	50
Skuldsättning kr/kvm*	6 775	6 879	6 933	6 933	7 089
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 039	9 177	9 250	9 250	9 458
Räntekänslighet %*	9,2	9,7	11,4	14,1	14,8

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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 för 2025 visar förlust, vilket beror på ökade taxebundna kostnader samt högre kostnader för reparationer och underhåll, i kombination med avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 5 200 tkr och påverkar inte föreningens kassaflöde. Exklusive dessa bokföringsmässiga avskrivningar är den löpande ekonomin positiv och föreningens förmåga att finansiera sina framtida åtaganden bedöms som god. Inför kommande räkenskapsår har föreningen dessutom höjt årsavgifterna i syfte att stärka den långsiktiga ekonomin och förbättra nyckeltalet sparande kr/kvm.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	253 125 000	1 100 000	8 929 032	-22 271 770	-3 652 324
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 652 324	3 652 324
Reservering underhållsfond			336 000	-336 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-140 881	140 881	
Årets resultat					-3 791 795
Vid årets slut	253 125 000	1 100 000	9 124 151	-26 119 213	-3 791 795

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-25 924 094
Årets resultat	-3 791 795
Årets fondreservering enligt underhållsplan	-336 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 881
Summa	-29 911 008

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-29 911 008**

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	7 971 627	7 645 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	295 731
Summa		7 972 347	7 941 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 278 835	-2 942 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-941 174	-1 000 245
Personalkostnader	Not 6	-218 493	-221 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 200 419	-5 200 419
Summa rörelsekostnader		-9 638 921	-9 365 194
Rörelseresultat		-1 666 575	-1 424 192
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	14 931	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 968	8 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 156 119	-2 236 601
Summa finansiella poster		-2 125 220	-2 228 132
Resultat efter finansiella poster		-3 791 795	-3 652 324
Årets resultat		-3 791 795	-3 652 324



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	297 387 706	302 554 798
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	215 764	249 092
Summa materiella anläggningstillgångar		297 603 470	302 803 890
Summa anläggningstillgångar		297 603 470	302 803 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	40 259
Övriga fordringar	Not 14	3 560	7 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	468 603	445 671
Summa kortfristiga fordringar		472 163	492 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 674 784	1 687 747
Summa kassa och bank		2 674 784	1 687 747
Summa omsättningstillgångar		3 146 947	2 180 716
Summa tillgångar		300 750 417	304 984 606



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	254 225 000	254 225 000	
Fond för yttre underhåll	9 124 151	8 929 032	
Summa bundet eget kapital	263 349 151	263 154 032	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-26 119 213	-22 271 770	
Årets resultat	-3 791 795	-3 652 324	
Summa fritt eget kapital	-29 911 008	-25 924 094	
Summa eget kapital	233 438 143	237 229 938	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 300 000	19 400 000
Summa långfristiga skulder		21 300 000	19 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 023 300	46 923 300
Leverantörsskulder	Not 18	688 930	414 701
Skatteskulder	Not 19	40 538	76 380
Övriga skulder	Not 20	1 163	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 258 343	940 286
Summa kortfristiga skulder		46 012 274	48 354 668
Summa eget kapital och skulder		300 750 417	304 984 606



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 666 575	-1 424 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 200 419	5 200 419
Utdelningar	14 931	
	3 548 776	3 776 228
Erhållen ränta	56	8 469
Erlagd ränta	-2 159 251	-2 240 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 389 581	1 544 233
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 718	-42 504
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	560 738	-433 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 987 037	1 068 556
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	-529 246
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-529 246
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	987 037	539 310
Likvida medel vid årets början	1 687 747	1 148 437
Likvida medel vid årets slut	2 674 784	1 687 747



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad värmesystem	Linjär	44
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	44
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	37
Byggnad fasad	Linjär	37
Byggnad balkonger	Linjär	36
Byggnad hiss	Linjär	36
Byggnad ventilation	Linjär	32
Byggnad tak	Linjär	31
Byggnad elinstallationer	Linjär	30
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	25
Installation laddstolpar	Linjär	10

Markvärdet 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*	6 485 928	6 242 688
Hyror, garage	806 616	732 006
Hyror, p-platser	12 276	11 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 565	-29 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-682	-3 720
Elavgifter	347 607	344 138
Kabel-tv-avgifter	333 036	333 036
Övriga avgifter	0	1 400
Övriga ersättningar	20 416	14 495
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-12
Summa nettoomsättning	7 971 627	7 645 271

*I begreppet årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	720	295 731
Summa övriga rörelseintäkter	720	295 731

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-140 881	-33 913
Reparationer	-594 255	-462 018
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 350	-38 190
Försäkringspremier	-153 477	-140 822
Kabel- och digital-TV	-322 494	-322 494
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 522	-33 274
Serviceavtal	-113 038	-106 351
Obligatoriska besiktningar	-8 658	-19 066
Bevakningskostnader	-30 430	-21 607
Snö- och halkbekämpning	-46 546	-69 125
Förbrukningsinventarier	-41 434	-21 462
Vatten	-348 197	-326 394
Fastighetsel	-609 736	-559 037
Uppvärmning	-764 431	-696 197
Sophantering och återvinning	15 296	-34 476
Förvaltningsarvode drift	-70 682	-58 290
Summa driftskostnader	-3 278 835	-2 942 716



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-664 150	-638 165
IT-kostnader	-1 341	-1 154
Arvode, yrkesrevisorer	-45 300	-34 550
Övriga förvaltningskostnader	-64 582	-28 839
Kreditupplysningar	-3 818	-2 538
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 020	-18 336
Representation	-8 441	0
Kontorsmateriel	-3 964	-2 507
Konsultarvoden	-122 031	-266 156
Bankkostnader	-5 527	-5 348
Övriga externa kostnader	0	-2 652
Summa övriga externa kostnader	-941 174	-1 000 245

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-176 400	-171 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-4 000
Övriga personalkostnader	-150	0
Sociala kostnader	-36 943	-45 913
Summa personalkostnader	-218 493	-221 813

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 167 092	-5 167 092
Avskrivning Installationer	-33 328	-33 328
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-5 200 419	-5 200 419

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	14 931	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 931	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 911	6 660
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	1 528
Övriga ränteintäkter	0	281
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 968	8 469

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 155 067	-2 236 567
Övriga räntekostnader	-1 052	-34
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 156 119	-2 236 601

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 242 062	270 242 062
Mark	60 000 000	60 000 000
	330 242 062	330 242 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	330 242 062	330 242 062
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 687 264	-22 520 172
	-27 687 264	-22 520 172
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 167 092	-5 167 092
	-5 167 092	-5 167 092
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 854 356	-27 687 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 387 706	302 554 798
Varav		
Byggnader	237 387 706	242 554 798
Mark	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	269 000 000	259 000 000
Lokaler	3 735 000	3 819 000
Totalt taxeringsvärde	272 735 000	262 819 000
<i>varav byggnader</i>	<i>202 735 000</i>	<i>190 819 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>70 000 000</i>	<i>72 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	333 275	333 275
	333 275	333 275
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	333 275	333 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-84 183	-50 856
	-84 183	-50 856
Årets avskrivningar		
Installationer	-33 328	-33 328
	-33 328	-33 328
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-117 511	-84 183
	-117 511	-84 183
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-117 511	-84 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	215 764	249 092
Varav		
Installationer	215 764	249 092

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	259
Kundfordringar	0	40 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	40 259

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 560	3 619
Momsfordringar	0	3 420
Summa övriga fordringar	3 560	7 039



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 911	0
Förutbetalda försäkringspremier	158 355	153 497
Förutbetalda driftkostnader	3 956	3 601
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 052	166 038
Förutbetald renhållning	8 478	7 952
Förutbetald kabel-tv-avgift	80 624	80 624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 228	33 960
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	468 603	445 671

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 600 000	506 660
Transaktionskonto	1 074 784	1 181 087
Summa kassa och bank	2 674 784	1 687 747

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	65 323 300	66 323 300
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-44 023 300	-46 923 300
Långfristig skuld vid årets slut	21 300 000	19 400 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,54%	2025-06-19	8 089 300	-8 089 300	0	0
SEB	2,35%	2025-12-28	8 267 000	-8 267 000	0	0
SEB	2,29%	2026-03-18	0	8 267 000	0	8 267 000
SEB	2,86%	2026-03-28	0	8 089 300	0	8 089 300
SEB	3,97%	2026-11-28	9 000 000	0	0	9 000 000
SEB	2,54%	2026-11-28	10 400 000	0	0	10 400 000
SEB	2,35%	2026-12-28	8 267 000	0	0	8 267 000
SEB	2,65%	2027-11-28	11 300 000	0	1 000 000	10 300 000
SEB	2,88%	2028-12-28	11 000 000	0	0	11 000 000
Summa			66 323 300	0	1 000 000	65 323 300

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi fem (SEB) lån om 44 023 300 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 18 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	232 536	393 052
Ej reskontraförda leverantörsskulder	456 394	21 649
Summa leverantörsskulder	688 930	414 701

Not 19 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	40 538	76 380
Summa skatteskulder	40 538	76 380

Not 20 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	1 163	0
Summa övriga skulder	1 163	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	56 996	54 639
Upplupna räntekostnader	59 386	62 518
Upplupna driftskostnader	5 625	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 383	0
Upplupna elkostnader	63 656	59 839
Upplupna vattenavgifter	87 285	82 199
Upplupna värmekostnader	99 953	94 352
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 819
Upplupna revisionsarvoden	35 000	27 200
Upplupna styrelsearvoden	181 400	173 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 679	21 021
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	634 980	357 799
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 258 343	940 286

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 117 062	76 117 062

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 29 januari 2026.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-25

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

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingvar Mattsson (Ordförande),

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jessica Jochum,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Eriksson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Jönsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maj-Lis Werner

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

Ernst & Young
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575369284

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Focken på Limhamn
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-04-14 15:24:58 CEST (+0200) av Jesper
Carlsson (JC)
Färdigställt 2026-04-20 14:05:21 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)
Riksbyggen

Signerare

Ingvar Mattsson (IM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut
Ingvar Mattsson"
Signerade 2026-04-14 16:23:50 CEST (+0200)

Jessica Jochum (JJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jessica Linnéa Jochum"
Signerade 2026-04-15 13:30:56 CEST (+0200)

Peter Eriksson (PE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Peter Eriksson"
Signerade 2026-04-17 19:00:49 CEST (+0200)

Magnus Jönsson (MJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS JÖNSSON"
Signerade 2026-04-17 23:37:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575369284

Maj-Lis Werner (MW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ-LIS WERNER"

Signerade 2026-04-17 23:38:29 CEST (+0200)

Johnny Forsberg (JF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHNNY FORSBERG"

Signerade 2026-04-18 07:43:33 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Håkan Malmqvist"

Signerade 2026-04-20 14:05:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn org.nr 769622-8985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Focken på Limhamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett bryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Johnny Forsberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575371332

Dokument

RB Focken

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-14 15:27:07 CEST (+0200) av Jesper

Carlsson (JC)

Färdigställt 2026-04-20 14:04:51 CEST (+0200)

Initierare

Jesper Carlsson (JC)

Riksbyggen

Signerare

Johnny Forsberg (JF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHNNY FORSBERG"

Signerade 2026-04-15 16:28:14 CEST (+0200)

Johan Malmqvist (JM)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Håkan Malmqvist"

Signerade 2026-04-20 14:04:51 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Vi har fortsatt fokus på ekonomi och kostnadsuppföljningar och har dock något sämre resultat exklusive avskrivningar i jämförelse med förra året. Minskningen beror främst på ökade kostnader för reparation av hissar och underhållsarbeten vad gäller fönster och balkongdörrar. Vårt utsatta läge vid havet sliter hårt på rörliga delar såsom spanjoletter och lås till fönster och altandörrar. Vi har dock anpassat intäkterna för att motverka de ökade kostnaderna.

Underhållsarbeten avseende huvudstammar och anslutningar till lägenheterna för avlopp har varit en tung post för året. Kompletterande arbeten med VS anslutningar i garage har nu gett oss möjlighet att teckna ett 5 års avtal med SPOLARNA som nu övertar underhållsansvaret mot en årlig licenskostnad.

Vi har förbättrat likviditeten och haft möjligheten att amortera 1.0 milj SEK och har en sparplan för kommande åren med ca 1,5 -2,0 milj SEK om året. Övergången till avskrivningar enligt regelverket K3 har gett oss en bra insikt om erforderlig sparplan framöver.

Nya stadgar av 2026-01-08 är nu registrerade på Bolagsverket 2026-01-29 och följer nu de nya lagkraven i bostadsrättslagen.

Vi har god beläggning i garaget och stor efterfrågan av elbilsplatser.

Information till boende göres kontinuerligt via digitala medlemsbrev och mailutskick.

/Styrelsen för Brf Focken på Limhamn

Bostadsrättsförening Focken på Limhamn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsförening Focken på Limhamn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

