



# Årsredovisning 2025

Brf Tällan 10 i Lund



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Tällpan 10 i Lund med säte i LUND org.nr. 769607-1682 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Okänd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tällpan 10	1938-01-01	1938

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 771
4	lokaler (hyresrätt)	0
<b>Totalt 31 objekt</b>		<b>1 771</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 5 st 2 rok, 4 st 3 rok, 4 st 4 rok, 1 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Bark	Ordförande
Ulf Tornberg	Ledamot
Jonas Gisslén	Ledamot
Anna-Maria Brensztiern-Pfanhauser	Ledamot
Lola Blomgren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lola Blomgren, Patrik Bark, Jonas Gisslén och Ulf Tornberg.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Claes Lexar vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Beckman, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-19.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2025-06-17 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne, Maria Bergman. Vi gick igenom fastighetens underhållsplan och bestämde vilka åtgärder som skulle vidtas under hösten och kommande år. Vid besiktningen av fastigheten framkom att mindre underhåll skulle genomföras då många åtgärder utförts under 2023-2024.

---

### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

1. Ovk blev godkänd av Klimatreglering Ab
2. Ventilationsgångar renoverades och ny ventilation installerades i icke godkända lgh av Omnio Ab
3. Ny pump till fjärrvärmen installerades av Kraftringen
4. Nya termostater installerades av Stjernfeldts rör Ab i en lägenhet

Den upprättade budgeten har, enligt underhållsplanen och samhällets ökade kostnadshöjningar, visat sig att vi har ett behov av hyreshöjningar under åren.

Föreningen har avtal med företag som sköter underhållet av viktiga funktioner i fastigheten och därmed har vi god kontroll över vårt framtida underhållsbehov.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

#### År 2024

*Måleri av fönster, Putsning och murning av gård- Lundins mur och puts*

*Lagning av armatur- Thulins el*

*Vattenläcka hos boende- Stjernfeldts rör*

*Rensning av hängrännor- Lundins- mur och puts*

*Slamsugning av brunnar- Spolarna ab*

#### År 2023

*Putsning av källare och balkong- Lundins Mur och Puts*

*Ny dagvattenledning runt fastigheten- ABTOT*

*Omledning av Spillvatten Bankg 28a- Stjernfeldts rör*

*Ny torktumlare Miele och kondenspump- Lunds hushållsservice*

*Installation av Luft-Luft pump Homemaid-VIS AB*

*Kodlås portar- Carlbergs lås*

*Elarbeten lås- Thulins El*

*Rensning av hängrännor - Lundins Mur och Puts*

**År 2022**

- *Fogning av fasad mot gård och trapphus- Lundins Mur och Puts*
- *Reparation och måleri av skadade fönster -Partner Måleri*
- *Måleri och reparation av ytterdörrar, fönster- Lundins Mur och Puts*
- *Renovering och målning av torkrum och källarvägg mot gata- Lundins Mur och Puts* \_\_
- *Rensning och reparation av hängrännor och skadad fasad- Lundins Mur och Puts*
  
- *Måleri källarräcke- Föreningens medlemmar*
- *Beskärning av äppelträd- Aborist*

**År 2021**

- Renovering av fasad och socklar mot gata \_
- Lagning av läckage i tak-
- Nedmontering av parabol och lagning tak
- Rensning av hängrännor och tak
- Renoveringar av sprickor i puts på balkonger och i trapphus
- Renovering portöppnare
- Reparation av torktumlare

**År 2020**

- Renovering av väggmålning

**År 2019**

- Byte av avfuktare och takfläkt \_ i torkrum
- Energideklaration
- Elstamsbesiktning

**År 2018**

- Ny tvättmaskin
- Underhållsplan HSB utförare
- Lagning Torktumlare
- 5-årsbesiktning, stammar, VA och badrum/toaletter
- OVK- ventilationsbesiktning
- Tekniskförvaltning HSB
- Takläcka -Telenor

**År 2017**

- Nya postboxar
- Målning av dörrar och portar
- Markbelysning gård
- Reparation torktumlare

**År 2016**

- Nya balkongräcken mot Bankgatan och Södra Esplanaden
- Ny tvättmaskin
- Renoverad gårdsbrunn avseende ytskikt runt brunnsventil vid yttertrappan till tvättstugan.
- Nytt avloppssystem med pump till den stora hörnlokalen på Södra Esplanaden

**År 2015**

- Rökkanalerna på Bankgatan renoverades
- Underhållsmålning av fönsterbågar mm på utsidan.

- Dagvattenbrunn med avrinningsrör på gårdssidan byts ut

#### År 2014

- Avslutade alla renoveringsarbeten som planerats 2013, se nedan

#### År 2013

- Byte av gemensamma elstammar, huvudcentral, elcentraler i lägenheter/lokaler.
- Byte av avlopps-och vattenstammar påbörjades (mindre arbeten återstod 2014)

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

##### Framtida underhåll

Med anledning av yttre omständigheter, samhällets ekonomi och omvärldens händelser, påverkas också Brf Täppan 10 på många olika sätt.

Vi har under kommande år mycket att ta ställning till för att ekonomin och fastigheten ska vara i balans och i bra skick. HSBs Underhållsplan är ett viktigt hjälpmedel för att se till att vår fastighet mår bra. Vi i styrelsen arbetar med den kontinuerligt och är noga med att se till att det, som verkligen behöver underhållas och renoveras, upphandlas och utförs. Vi kommer att koncentrera oss på att reparera och renovera det som måste göras.

Årtal	Åtgärd
-------	--------

År 2026	Åtgärd: Se över gårdsplan och eventuell renovering av dagvattenstam där.
---------	--

#### Övriga väsentliga händelser

Avgifterna för lägenheterna har justerats med 2 % för att möta ökade kostnader. Bakgrunden är främst högre räntekostnader till följd av det rådande ränteläget, men även generella kostnadsökningar i samhället såsom högre priser på energi, drift, underhåll och tjänster. Justeringen är nödvändig för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi och för att kunna fortsätta förvalta och underhålla fastigheterna på ett tryggt och ansvarsfullt sätt.

## Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	257	250	233	320	292
Skuldsättning, kr/kvm	7 636	7 814	7 561	7 836	7 785
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 636	7 814	7 992	8 283	8 229
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	290	291	232	216	219
Årsavgifter, kr/kvm	930	903	876	827	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	84	84	86	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	1 074	984	905	907
Nettoomsättning, tkr	1 963	1 902	1 822	1 692	1 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	-10	-191	104	145
Soliditet, %	49	49	48	48	47

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 401 239 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 257 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	9 464 090	0	0	9 464 090
Upplåtelseavgifter, kr	2 129 182	0	0	2 129 182
Underhållsfond, kr	510 410	0	62 855	573 265
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 103 682</b>	<b>0</b>	<b>62 855</b>	<b>12 166 537</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 393 974	-9 565	-62 855	1 321 554
Årets resultat, kr	-9 565	9 565	-23 965	-23 965
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 384 409</b>	<b>0</b>	<b>-86 820</b>	<b>1 297 589</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 488 091</b>	<b>0</b>	<b>-23 965</b>	<b>13 464 126</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 145 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 384 409
Årets resultat, kr	-23 965
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 145
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 297 589</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 297 589</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 962 753	1 901 568
Övriga rörelseintäkter		10 934	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 973 687</b>	<b>1 901 568</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 039 471	-1 032 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 754	-60 844
Personalkostnader	Not 5	-75 717	-73 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-446 091	-451 966
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 650 034</b>	<b>-1 619 207</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>323 654</b>	<b>282 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 892	-292 298
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-347 619</b>	<b>-291 926</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 965</b>	<b>-9 565</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-23 965</b>	<b>-9 565</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 965</b>	<b>-9 565</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	26 596 631	27 042 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	0	-264
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>26 596 631</b>	<b>27 042 722</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**26 599 431** **27 045 522**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		23 692	20 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	18 933	12 809
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>42 625</b>	<b>33 541</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	723 178	636 938
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>723 178</b>	<b>636 938</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**765 803** **670 479**

### Summa Tillgångar

**27 365 233** **27 716 001**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 593 272	11 593 272
Fond för yttre underhåll	573 265	510 410
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>12 166 537</b>	<b>12 103 682</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 321 554	1 393 974
Årets resultat	-23 965	-9 565
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 297 589</b>	<b>1 384 409</b>

### Summa Eget kapital

**13 464 127** **13 488 092**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 971 960	5 237 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>7 971 960</b>	<b>5 237 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 552 000	8 601 960
Leverantörsskulder		61 329	78 708
Skatteskulder	Not 13	8 244	7 842
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	48 485	54 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	259 088	247 968
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 929 147</b>	<b>8 990 909</b>

### Summa Skulder

**13 901 107** **14 227 909**

### Summa Eget kapital och skulder

**27 365 233** **27 716 001**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	323 654	282 361
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	446 091	451 966
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>446 091</b>	<b>451 966</b>
Erhållen ränta	273	372
Erlagd ränta	-342 849	-293 199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>427 169</b>	<b>441 500</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 084	3 837
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 845	65 045
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-25 930</b>	<b>68 882</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>401 239</b>	<b>510 382</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-315 000	-315 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-315 000</b>	<b>-315 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>86 239</b>	<b>195 382</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>636 938</b>	<b>441 556</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>723 178</b>	<b>636 938</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	412 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 646 616	1 598 664
	Hyror lokaler	287 064	282 624
	Hyror förbrukningsbaserad	6 900	6 852
	Övriga primära intäkter	22 173	13 428
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 962 753</b>	<b>1 901 568</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 962 753</b>	<b>1 901 568</b>

I årsavgifterna ingår värme, vatten och kabel-TV

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-205 250	-171 641
	Reparationer	-93 690	-149 220
	Planerat underhåll	-32 145	0
	El	-42 403	-43 894
	Uppvärmning	-374 682	-328 511
	Vatten	-95 742	-142 571
	Sophämtning	-50 403	-52 220
	Fastighetsförsäkring	-24 632	-26 958
	Kabel-TV och bredband	-51 559	-51 080
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 546	-60 920
	Övriga driftkostnader	-419	-5 875
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 039 471</b>	<b>-1 032 889</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 710	0
	Administrationskostnader	-34 724	-10 059
	Extern revision	-17 559	-21 341
	Konsultkostnader	-19 476	-23 618
	Föreningsverksamhet	-5 751	-2 475
	Övriga förvaltningskostnader	-9 535	-3 351
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-88 754</b>	<b>-60 844</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 798	-57 300
	Sociala avgifter	-16 919	-16 208
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-75 717</b>	<b>-73 508</b>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-446 355	-446 355
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	264	-5 611
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-446 091</b>	<b>-451 966</b>
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 849 379	26 849 379
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 268 223	6 268 223
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 117 602</b>	<b>33 117 602</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 074 616	-5 628 261
	Årets avskrivningar	-446 355	-446 355
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 520 972</b>	<b>-6 074 616</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>26 596 631</b>	<b>27 042 986</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 534 000	1 232 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 200 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	387 000	459 000
	<i>Summa</i>	<b>49 121 000</b>	<b>46 091 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 314 000	20 314 000
	Varav i eget förvar	-1 700 000	-1 700 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>18 614 000</b>	<b>18 614 000</b>

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	113 385	113 385
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>113 385</b>	<b>113 385</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-113 649	-108 038
	Årets avskrivningar	264	-5 611
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-113 385</b>	<b>-113 649</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>-264</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	8 371	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 562	12 809
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>18 933</b>	<b>12 809</b>
Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	722 274	636 037
	Bankkonto 7	904	902
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>723 178</b>	<b>636 938</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Sparbanken Skåne	3,93%	2027-08-10	651 250	15 000
	Sparbanken Skåne AB	1,52%	2026-11-10	5 237 000	0
	Sparbanken Skåne AB	2,90%	2028-08-10	1 054 650	100 000
	Sparbanken Skåne AB	3,09%	2028-02-10	2 024 000	0
	Sparbanken Skåne AB	3,09%	2028-02-10	2 190 177	100 000
	Sparbanken Skåne AB	2,90%	2028-08-10	2 366 883	100 000
				<b>13 523 960</b>	<b>315 000</b>
	Långfristig del			7 971 960	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			315 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 237 000	
	Kortfristig del			5 552 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			315 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 260 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,47%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 13	Skatteskulder	2025-12-31			2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder			8 244	7 842
	<i>Summa Skatteskulder</i>			<b>8 244</b>	<b>7 842</b>
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31			2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld			13 932	10 186
	Källskatt			34 553	33 396
	Övriga kortfristiga skulder			0	10 849
	<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>48 485</b>	<b>54 431</b>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31			2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			142 171	145 427
	Upplupna räntekostnader			26 668	21 625
	Övriga upplupna kostnader			90 249	80 916
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>259 088</b>	<b>247 968</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen innehåll blev klart 2026-04-

# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.