



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Cederström



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederström med säte i Karlskrona org.nr. 735000-0878 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Karlskrona kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Cederström 21	1953-01-01	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	förråd	46
1	lokaler (hyresrätt)	250
2	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 847
2	lägenheter (hyresrätt)	137
Totalt 81 objekt		5 280

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 16 st 2 rok, 33 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingrid Ljungqvist	Ordförande	2025-01-01
Susanne Nyberg	Ledamot	2025-01-01
Joachim Hallor	Ledamot	2025-01-01
Stefan Wilke	Ledamot	2025-01-01
Filip Åkesson	Ledamot	2025-01-01
Helene Berup	Suppleant	2025-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ingrid Ljungqvist, Susanne Nyberg, Joachim Hallor, Stefan Wilke, Filip Åkesson och Helen Berup.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Ljungqvist, Joachim Hallor, Stefan Wilke, Susanne Nyberg och Filip Åkesson.
Revisorer har varit Sten Ekenberg och Claes-Johnny Månsson med Irene Gustavsson som suppleant valda av föreningen.
Valberedning har varit Mira Mathesdotter (ordförande) och Helene Fagerstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-16. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +11%.
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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Fönsterbyten
2003	Installation av fjärrvärme
2007	Stambyte och installation av portkodslås
2013	Delvis nytt tak, nya hängrännor och plåtarbeten
2014	Montering av fastighetsboxar
2015	Montering av säkerhetsdörrar och målning av trapphus
2017	Inreglering av värme
2018	Elstambyte
2019	Radonmätning samt energideklaration
2020	Elsanering och nytt innertak lokal
2020-21	Fasadrenovering
2021	Balkongrenovering och inglasning, OVK
2023	Upprustning av innergård nedre plan samt upprustning och målning av staket övre plan.
2024	Installation av staty Susanne Demåne samt målning av staket Bryggaregatan och Västra Köpmansgatan
2025	Fortsatt upprustning av innergård

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

Årtal	Åtgärd
2026	Upprustning av tvättstugor

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	126	151	236	165
Skuldsättning, kr/kvm	5 555	5 733	5 574	5 715	5 979
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 999	6 021	5 961	6 111	6 394
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	243	227	192	185	199
Årsavgifter, kr/kvm	706	650	606	577	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	89	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	776	705	678	646	664
Nettoomsättning, tkr	3 903	3 844	3 664	3 518	3 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	-88	-76	-173	485	279
Soliditet, %	8	8	8	9	7

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativ med 323.601 kr men föreningen har investerat under året för 168.750 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att avvakta avgiftshöjningen under 2026 då man höjde med 11% under 2025 och man står inte inför några större investeringar eller underhåll 2026. 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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	112 100	0	0	112 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 326 585	0	-43 552	1 283 033
S:a bundet eget kapital, kr	1 438 685	0	-43 552	1 395 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 227 144	-75 703	43 552	1 194 993
Årets resultat, kr	-75 703	75 703	-88 089	-88 089
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 151 441	0	-44 537	1 106 904
S:a eget kapital, kr	2 590 126	0	-88 089	2 502 037

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 183 552 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	1 151 441
Årets resultat, kr	-88 089
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 552
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 106 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 106 904

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 227 244	3 843 807
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 227 244	3 843 807
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 261 221	-2 262 538
Underhåll enligt plan	Not 4	-183 552	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 820	-120 575
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-74 418	-75 206
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-746 768	-735 518
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 421 780	-3 193 837
RÖRELSERESULTAT		805 464	649 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 270	9 080
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 824	-734 753
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-893 554	-725 673
ÅRETS RESULTAT		-88 089	-75 703

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 841 611	31 412 669
Inventarier och installationer	Not 9	19 010	25 970
Summa materiella anläggningstillgångar		30 860 621	31 438 639
Summa anläggningstillgångar		30 860 621	31 438 639
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		118 677	0
Avräkningskonto HSB		1 183 636	1 504 502
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	10 004	6 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	61 099	59 915
Summa kortfristiga fordringar		1 373 416	1 570 421
Kassa och bank			
Bank	Not 12	434 014	436 749
Summa kassa och bank		434 014	436 749
Summa omsättningstillgångar		1 807 430	2 007 170
SUMMA TILLGÅNGAR		32 668 051	33 445 809

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	112 100	112 100
Uppskrivningsfond	124 600	124 600
Fond för yttre underhåll	1 283 033	1 326 585
Summa bundet eget kapital	1 519 733	1 563 285

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 194 993	1 227 144
Årets resultat	-88 089	-75 703
Summa fritt eget kapital	1 106 904	1 151 441

Summa eget kapital

2 626 637

2 714 726

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	22 260 000	16 555 000
Summa långfristiga skulder		22 260 000	16 555 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 815 200	13 455 200
Medlemmarnas inre fond	Not 14	41 238	44 590
Leverantörsskulder		261 342	208 211
Aktuell skatteskuld	Not 15	13 788	7 212
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	117 189	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	532 657	460 870
Summa kortfristiga skulder		7 781 414	14 176 083

Summa skulder

30 041 414

30 731 083

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 668 051

33 445 809

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	805 464	649 970
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	746 768	735 518
	1 552 232	1 385 488
Erhållen ränta	3 270	9 132
Erlagd ränta	-906 930	-701 999
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	648 573	692 621
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-123 861	-2 545
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	256 137	-12 606
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	780 849	677 470
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-168 750	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-168 750	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-935 700	-335 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-935 700	-335 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-323 601	342 470
Likvida medel vid årets början	1 941 251	1 598 782
Likvida medel vid årets slut	1 617 650	1 941 251
	-323 601	342 470

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 595 380	3 239 160
Hysesintäkt bostäder	170 472	162 348
Hysesintäkt lokaler	77 100	75 900
Hysesintäkt garage och bilplatser	7 560	7 200
Hysesintäkt övrigt	42 150	20 400
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 584	14 805
Övriga primära intäkter och ersättningar	323 998	323 994
	4 227 244	3 843 807

I Årsavgift ingår värme, vatten, el, kabel- tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-231 276	-270 964
El	-108 479	-106 757
Uppvärmning	-907 281	-828 985
Vatten	-309 429	-299 962
Renhållning	-72 345	-79 640
TV, bredband, iptelefoni	-42 172	-41 956
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 231	-15 926
Förvaltningskostnader	-379 218	-415 814
Försäkringar	-57 155	-53 498
Fastighetsskatt	-135 646	-129 070
Övriga driftskostnader	-990	-19 965
	-2 261 221	-2 262 538

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-183 552	0
	-183 552	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Övriga förvaltningskostnader	-97 896	-94 931
Kostnader överlåtelse och panter	-12 013	-15 586
Föreningsverksamhet	-22 336	0
Kontorsutrustning och -material	0	-660
Konsulter	-600	-300
Förbrukningsinventarier	-16 045	0
Medlemsavgifter HSB	-6 930	6 930
Stämma och styrelse	0	-16 028
	-155 820	-120 575

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 808	-54 808
Övriga arvoden	-1 576	-2 364
Revisionsarvode	-4 725	-4 725
Sociala avgifter	-13 309	-13 309
	-74 418	-75 206

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-723 664	-723 664
Markanläggningar	-16 144	-4 894
Installationer och inventarier	-6 960	-6 960
	-746 768	-735 518

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 286 955	40 286 955			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 050 000	1 050 000			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	97 875	97 875			
Årets investering markanläggning	168 750	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 603 580	41 434 830			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-9 943 860	-9 220 196			
Årets avskrivningar byggnader	-723 664	-723 664			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-78 301	-73 407			
Årets avskrivningar markanläggningar	-16 144	-4 894			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 761 969	-10 022 161			
Utgående redovisat värde	30 841 611	31 412 669			
Redovisade värden byggnader	29 619 431	30 343 095			
Redovisade värden mark	1 050 000	1 050 000			
Redovisade värden markanläggningar	172 180	19 574			
Fastighetsbeteckning:	Cederström 21				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	53 000 000	22 200 000	75 200 000	71 600 000
Lokaler	1951	348 000	459 000	807 000	845 000
		53 348 000	22 659 000	76 007 000	72 445 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				31 415 000	31 415 000
Summa ställda säkerheter				31 415 000	31 415 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	252 261	252 261			
Utgående anskaffningsvärden	252 261	252 261			
Ingående avskrivningar	-226 291	-219 331			
Årets avskrivningar	-6 960	-6 960			
Utgående avskrivningar	-233 251	-226 291			
Utgående redovisat värde	19 010	25 970			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	10 004	6 004			
	10 004	6 004			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	44 138	42 442			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 720	10 543			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 241	6 930			
	61 099	59 915			

	2025-12-31	2024-12-31
Not 12 BANK		
Handelsbanken	434 014	436 749
	434 014	436 749

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,09%	2028-12-30	5 160 000	200 000
Stadshypotek AB		3,68%	2027-01-30	7 780 000	80 000
Stadshypotek AB		2,88%	2028-10-30	4 500 000	0
Stadshypotek AB		2,79%	2026-10-30	4 275 000	22 500
Stadshypotek AB		2,70%	2026-03-03	932 500	10 000
Stadshypotek AB		2,70%	2026-03-30	1 327 700	0
Stadshypotek AB		2,84%	2029-06-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB		2,84%	2029-06-30	1 100 000	0
				29 075 200	312 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 260 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 280 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 535 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 815 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 250 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 27 512 700

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	44 590	44 590
Uttag	-3 352	0
	41 238	44 590

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	13 788	7 212
	13 788	7 212

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	117 189	0
	117 189	0

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	142 298	130 677
Upplupna räntekostnader	64 728	74 834
Förutbetalda årsavgifter och hyror	325 631	255 359
	532 657	460 870

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026 - -
och har undertecknats 2026 - -

.....
Filip Åkesson

.....
Ingrid Ljungqvist

.....
Joachim Hallor

.....
Stefan Wilke

.....
Susanne Nyberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026 - -

Claes-Johnny Månsson
Revisor vald av föreningsstämman

Sten Ekenberg
Revisor vald av föreningsstämman

Bostadsrättsföreningen Cederström
Bryggaregatan 1
371 34 Karlskrona

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Cederström, räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Undertecknade valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Cederström, får efter granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper, avge följande berättelse avseende verksamhetsåret 2025.

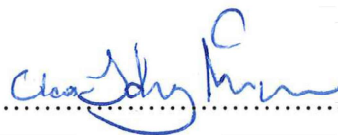
Vi har granskat styrelsens redovisning samt tagit del av föreningens räkenskaper med tillhörande verifikationer, protokoll, försäkringsbrev samt andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning, samt vidtagit de granskningar som erfordras.

Resultatet av verksamheten samt den ekonomiska ställningen framgår av den till förvaltningsberättelsen bifogade resultat- och balansräkningen.

Vi tillstyrker att:

- Årets resultat- och balansräkning fastställs
- Årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Karlskrona 2026-04-16



Claes-Johnny Månsson
Föreningsvald revisor



Sten Ekenberg
Föreningsvald revisor

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.