

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Cleve
Org nr: 773200-0604



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Cleve 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.

Marken ägs av föreningen och fastigheterna är inte en del av en samfällighet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 46.263.714 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-12-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-08.

Föreningen har sitt säte i Hammarö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. framförallt högre intäkter.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 57% till 83%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 967 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 554 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Mörmon 10:1 samt Mörmon 15:1 – 15:4 i Hammarö Kommun.

Byggnaderna på fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Totalytan i föreningens byggnader är 16 806 kvm fördelat på boarea 14 159 kvm och lokalarea 2 649 kvm.

Antal bostäder upplåtna med bostadsrätt uppgår till 251 samtl i hyresrätt. Totalt 252 bostäder.

Total tomtarea	32 291 m ²
Taxeringsvärden byggnad	84 767 000
Taxeringsvärden mark	25 743 000
Totalt taxeringsvärde	110 510 000

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 567 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Senaste uppdatering av planen är 2024. Intentionen är att över tid skapa en databaserad underhållsplan på 10 respektive 30 år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har enligt stadgarna skett med 0,5% på taxeringsvärdet. Årets avsättning uppgår till 553 tkr (33 kr/m².).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under räkenskapsåret.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, lås	73 535
Övrigt	156 061

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisbeth Henriksson	Ordförande	2027
Christina Sundell	Ledamot	2026
Jonny Svensson	Ledamot	2026
Lars Lund	Ledamot	2026
Christer Holgersson	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Carlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Arlebrink	Aukt. revisor	2026
Margareta Fagergren	Rev suppleant	2026

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Rudolphi	Valberedare	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt med reliningprojektet. Entreprenaden beräknas färdigställd vid årsskiftet 2026/27. Under 2025 har man varit tvungen att investera i en ny undercentral på Solgatan 22. Investeringen slutade på 1.863 tkr och var tvungen att utföras p.g.a. upprepade problem med värme och varmvattenförsörjningen. Investeringen skrivs av på 25 år.

- Distribuerat av Väklarsamfundet i Sverige AB -

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 274 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 287 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 7,0 %. Samtidigt togs det separata TV tillägget bort.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 4,0% 2026-01-01. Garage och parkeringsplatser får oförändrad hyra.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	16 105	15 301	14 104	13 337	12 663
Resultat efter finansiella poster*	1 587	721	2 367	1 649	-856
Balansomslutning	85 572	73 395	63 887	-	-
Soliditet %*	41	46	51	57	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	72	76	77	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	857	801	760	721	-
Energikostnad kr/kvm*	374	349	260	240	-
Sparande kr/kvm*	225	158	256	212	-
Skuldsättning kr/kvm*	2 755	1 958	1 484	1 040	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 270	2 324	1 762	1 239	-
Räntekänslighet %*	3,8	2,9	2	2	-
* obligatoriska nyckeltal					

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 880 773	0	0	10 477 541	16 432 754	721 075
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				516 330	204 745	-721 075
Reservering underhållsfond				552 550	-552 550	
Ianspråktagande av underhållsfond				-229 595	229 595	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 586 554
Vid årets slut	5 880 773	0	0	11 316 826	16 314 544	1 586 554

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	16 637 499
Årets resultat	1 586 554
Årets fondreservering enligt stadgarna	-552 550
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 595
Summa	17 901 097

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 17 901 097

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 105 064	15 300 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 054	154 379
Summa rörelseintäkter		16 230 119	15 455 332
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 117 575	-9 949 463
Övriga externa kostnader	Not 5	-998 108	-1 247 168
Personalkostnader	Not 6	-397 593	-467 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 967 024	-1 934 930
Summa rörelsekostnader		-13 480 300	-13 599 421
Rörelseresultat		2 749 819	1 855 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	254	742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 163 519	-1 135 579
Summa finansiella poster		-1 163 265	-1 134 837
Resultat efter finansiella poster		1 586 554	721 075
Årets resultat		1 586 554	721 075

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 589 049	40 585 489
Pågående nyanläggningar	Not 11	38 940 431	26 852 114
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	451 378	469 362
Summa materiella anläggningstillgångar		79 980 857	67 906 965
Summa anläggningstillgångar		79 980 857	67 906 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	39 174	2 921 514
Övriga fordringar	Not 14	87 502	7 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	194 777	150 098
Summa kortfristiga fordringar		321 453	3 079 118
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	81 515	81 515
Summa kortfristiga placeringar		81 515	81 515
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 188 662	2 327 754
Summa kassa och bank		5 188 662	2 327 754
Summa omsättningstillgångar		5 591 631	5 488 387
Summa tillgångar		85 572 488	73 395 352

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 880 773	5 880 773
Fond för yttre underhåll		11 316 826	10 477 541
Summa bundet eget kapital		17 197 599	16 358 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 314 544	16 432 754
Årets resultat		1 586 554	721 075
Summa fritt eget kapital		17 901 097	17 153 829
Summa eget kapital		35 098 696	33 512 143
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	27 700 000	23 500 000
Summa långfristiga skulder		27 700 000	23 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 600 000	9 400 000
Leverantörsskulder	Not 19	2 297 370	2 148 038
Skatteskulder	Not 20	0	10 247
Övriga skulder	Not 21	105 881	170 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 770 540	4 654 591
Summa kortfristiga skulder		22 773 761	16 383 209
Summa eget kapital och skulder		85 572 488	73 395 352

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 749 819	1 855 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 967 024	1 934 930
	4 716 843	3 790 842
Erhållen ränta	254	742
Erlagd ränta	-1 179 003	-1 140 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 538 094	2 651 252
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 757 665	-103 587
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-2 793 933	841 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 501 825	3 389 423
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 863 000	0
Investeringar i inventarier	-89 600	0
Investeringar i pågående byggnation	-12 088 317	-11 805 249
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 040 917	-11 805 249
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån och upptagna lån	13 400 000	7 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 400 000	7 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 860 908	-465 826
Likvida medel vid årets början	2 409 269	2 875 095
Likvida medel vid årets slut	5 270 177	2 409 269
Kassa och Bank BR	5 270 177	2 409 269

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	%
Byggnader	Linjär	2,0%
Bergvärmeanläggning	Linjär	2,0%
Inventarier	Linjär	10,0%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 135 037	11 342 685
Hyror, lokaler	1 276 027	0
Hyror, garage	347 498	347 569
Hyror, p-platser	355 462	354 303
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 300	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 850	0
Bränsleavgifter, bostäder	13 200	14 496
Vattenavgifter	0	1 224 453
Elavgifter	1 957 296	2 026 190
Kabel-tv-avgifter	0	249 238
Övriga ersättningar	32 009	22 473
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-315	-280 454
Summa nettoomsättning	16 105 064	15 300 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	125 054	146 879
Summa övriga rörelseintäkter	125 054	146 879

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-229 596	-3 211
Reparationer	-567 305	-631 773
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-382 700	-362 060
Arrendeavgifter	-13 144	-12 940
Försäkringspremier	-273 769	-191 386
Kabel- och digital-TV	-294 727	-561 757
Serviceavtal	-61 227	-29 788
Sotning	0	-15 762
Bevakningskostnader	-269 645	-149 916
Snö- och halkbekämpning	-13 213	0
Förbrukningsinventarier	-55 937	-22 830
Fordons- och maskinkostnader	-11 207	-13 881
Vatten	-2 075 958	-1 820 654
Fastighetsel	-2 987 071	-3 011 138
Uppvärmning	-1 216 780	-1 030 473
Sophantering och återvinning	-390 774	-303 489
Förvaltningsarvode drift	-1 274 523	-1 788 405
Summa driftskostnader	-10 117 575	-9 949 463

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-773 827	-697 370
Lokalkostnader	-17 234	-8 707
Hyra inventarier & verktyg	0	-330
Annonsering och reklam	-820	0
IT-kostnader	-36 408	-3 326
Arvode, yrkesrevisorer	-30 375	-30 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 640	0
Kreditupplysningar	-9 781	-2 880
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 142	0
Kontorsmateriel	-11 605	-15 311
Telefon och porto	-25 135	-31 534
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 503	0
Serviceavgifter	-4 500	-32 302
Köpta tjänster	-2 492	0
Konsultarvoden	-42 085	-394 116
Bankkostnader	-9 839	-10 902
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 709
Övriga externa kostnader	-12 721	-2 307
Summa övriga externa kostnader	-998 108	-1 247 168

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-213 952	-33 975
Sammanträdesarvoden	-1 427	-338
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-134 721	-400 060
Övriga personalkostnader	-1 178	-3 848
Sociala kostnader	-46 314	-29 639
Summa personalkostnader	-397 593	-467 860

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 845 299	-1 823 199
Avskrivning Markanläggningar	-14 141	-14 141
Avskrivning Maskiner och inventarier	-107 584	-97 590
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 967 024	-1 934 930

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga ränteintäkter	254	742
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	254	742

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 162 637	-1 139 644
Övriga räntekostnader	-882	4 066
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 163 519	-1 135 579

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 285 339	102 285 339
Markanläggning	707 018	707 018
Mark	39 240	39 240
	103 031 597	103 031 597
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 863 000	0
	1 863 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	104 894 597	103 031 597
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-62 314 153	-60 490 954
Markanläggning	-131 956	-117 815
	-62 446 109	-60 608 769
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 845 299	-1 823 199
Årets avskrivning markanläggning	-14 141	-14 141
	-1 859 440	-1 837 340
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-64 305 549	-62 446 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 589 049	40 585 489
Varav		
Byggnader	39 988 888	39 971 187
Markanläggning	560 921	575 062
Mark	39 240	39 240
Totalt taxeringsvärde	110 510 000	103 266 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 767 000</i>	<i>83 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 743 000</i>	<i>19 866 000</i>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets slut	38 940 431	26 852 114

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 115 668	1 115 668
	1 115 668	1 115 668
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	89 600	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 205 268	1 115 668
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-646 306	-548 716
	-646 306	-548 716
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-107 584	-97 590
	-107 584	-97 590
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-753 890	-646 306
	-753 890	-646 306
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-753 890	-646 306
Restvärde enligt plan vid årets slut	451 378	469 362
Varav		
Maskiner och inventarier	451 378	469 362

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39 174	0
Kundfordringar	0	2 921 514
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	39 174	2 921 514

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	1 096	0
Skattekonto	4 331	6
Momsfordringar	82 075	0
Andra kortfristiga fordringar	0	7 500
Summa övriga fordringar	87 502	7 506

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 777	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	150 098
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 777	150 098

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	81 515	81 515
Summa övriga kortfristiga placeringar	81 515	81 515

Avser placering i Robur fond Corp Bond Europe. Anskaffingsvärde 81.515 kr. Marknadsvärde 251231 93.817 kr:

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	8 536	13 568
Transaktionskonto	5 180 126	2 314 186
Summa kassa och bank	5 188 662	2 327 754

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	46 300 000	32 900 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 000 000	-6 800 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 600 000	-2 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	27 700 000	23 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,85%	2026-04-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,76%	2026-05-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,78%	2026-05-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,79%	2026-05-28	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,74%	2027-11-25	12 250 000		500 000	11 750 000,00
SWEDBANK	2,87%	2028-11-24	12 250 000		500 000	11 750 000,00
SWEDBANK	3,61%	2029-03-23	8 400 000		1 600 000	6 800 000,00
Summa			32 900 000	16 000 000	2 600 000	46 300 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att amortera 2.600 000 kr, varför den delen ses som kortfristig skuld. Med denna amorteringstakt förväntas föreningens nuvarande låneskuld om 5 år minskat med 16.000.000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 lån i Swedbank om 16.000.000 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 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	983 155	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 314 215	2 148 038
Summa leverantörsskulder	2 297 370	2 148 038

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	10 247
Summa skatteskulder	0	10 247

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	8 877	38 493
Skuld sociala avgifter och skatter	97 004	131 840
Summa övriga skulder	105 881	170 333

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	55 000	70 484
Upplupna driftskostnader	3 906	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 746	0
Upplupna elkostnader	301 620	0
Upplupna värmekostnader	111 881	0
Upplupna kostnader för renhållning	91 894	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	518 736
Beräknat förvaltningsarvode	0	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 203 493	4 005 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 770 540	4 654 591

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	81 997 000	81 997 000
Varav i eget förvar	15 566 000	15 566 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-13

Årsredovisningen undertecknas 2026-04-16



Lisbeth Henriksson,



Jonny Svensson



Christer Holgersson,



Lars Lund,



Christina Sundell,

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04- **28**



Anna Arlebrink

Auktoriserad revisor

Balans Revision I Karlstad AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cleve

Org.nr 773200-0604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cleve för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cleve för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

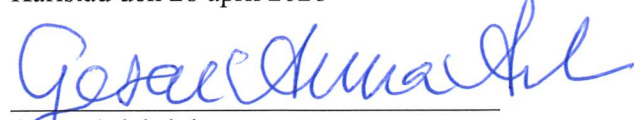
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 28 april 2026


 Anna Arlebrink
 Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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).

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.

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.

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 skuldtungd 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planerade reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 117 575	9 949 463
Övriga externa kostnader	998 108	1 247 168
Personalkostnader	397 593	467 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 967 024	1 934 930
Finansiella poster	1 163 265	1 134 837
Summa kostnader	14 643 565	14 734 257

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

