

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DRISTIGHETEN

Org.nr: 746000-0727

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DRISTIGHETEN, 746000-0727, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-21 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Gunnar Dahlström
Ledamot	Max Bengtsson
Ledamot	Herman Ingvarsson
Ledamot	Ida Klasson
Ledamot	Björn Lindgren

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Acces Revision

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dristigheten 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Bodekullsgatan 23B.

Föreningen upplåter samtliga 54 lägenheter med bostadsrätt.

Gemensamhetsutrymmen

Gym, Tvättstugor, Cykelförråd, Verkstad, Sopsortering och Uteplats.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
14	38	1	1	-	-

Total bostadsarea:	2 336	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 336	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Energideklartion

Fastighetens energideklartion är utförd 2021-07-05

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bredablick
Digital tv & bredband	Tele 2
Vatten och avlopp	VA SYD
Avfallshantering	VA SYD & Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 692 kr (160 229) och planerat underhåll för 0 kr (1 757 499).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-19 av qb3 projekt ab . Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Teknisk status

Föreningens underhållsfond uppgick till 1 046 tkr vid bokföringsårets ingång. Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll	År
Putslagningar i källare samt målning	2025
Målning av källarfönster och plåtdetaljer	2025
Nya planteringar efter dräneringsarbete	2025
Dränering samtliga fastigheter	2024
Återställning stenläggning Gräsmattor	2024
Installation av lampor vid portar	2023
Funktionsbesiktning av el	2023
Slipning och målning av källarfönster	2022
Relining	2022
OVK	2021
Ommålning trapphus, styrelserum och källarfönster	2021
Ommålning och komplettering i gym	2021
Målning staket, byte tvättmaskin och tumlare, underhåll revidering	2020
Dagvattenledningar Bodenkulthuset	2018
Omhändertagande av dagvatten från stuprör	2017
Brandskyddsoptimering, renovering gym	2016
Sopsortering gård	2016
Fasad och takrenovering	2012
Avloppstammar relining och nya tappvattenledningar	2008
Renovering av balkonger	2008
Planerat underhåll	År
Balkongbesiktning	2026
Fortsatt arbete med målning i källare	2026
Reparationer av balkongfronter	2026
Föreningen undersöker möjligheten till att ansluta till IMD för el	2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter (fg år skedde 6 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 77.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-05-01 då avgifterna höjdes med 5 %. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01.

I årsavgiften ingår värme, vatten tv & bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 026	1 959	1 866	1 784	1 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 98	- 2 263	22	- 527	-775
Soliditet, %	16	17	33	33	36
Årsavgift/kvm	867	839	799	768	753
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	4 317	4 350	3 526	3 551	3 577
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 317	4 350	3 526	3 551	3 577
Elkostnad kr/kvm	32	30	28	35	29
Värmekostnad kr/kvm	199	190	198	154	174
Vattenkostnad kr/kvm	84	81	65	64	65
Energikostnad kr/kvm	316	301	292		
Sparande kr/kvm	17	-457	73		
Räntekostnad kr/kvm	126	138	80		
Skuldkvot	5	5.1	4.3		
Räntekänslighet	4.9	5.2	4.4		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	98	97		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 560	5 200 000	1 045 606	- 1 834 868	- 2 263 419
Resultatdisposition enligt stämman:					
Omföring av föregående års resultat				-2 263 419	2 263 419
Avsättning till underhållsfond			280 000	-280 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-1 045 606	1 045 606	
Årets resultat					-97 543
Vid årets slut	32 560	5 200 000	280 000	- 3 332 680	- 97 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 332 680
Årets resultat	- 97 543
Totalt	- 3 430 223

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	89 000
Balanseras i ny räkning	- 3 519 223
Totalt	- 3 430 223

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 025 630

1 959 473

Övriga rörelseintäkter

3

47 867

36 786

Summa rörelseintäkter

2 073 497

1 996 259

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader

4

-1 242 907

-3 362 131

Övriga externa kostnader

5

-342 053

-262 887

Personalkostnader

6

-154 549

-150 607

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-136 997

-149 436

Summa rörelsekostnader

-1 876 506

-3 925 061

RÖRELSERESULTAT

196 991

-1 928 802

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9

27

Räntekostnader och liknande resultatposter

-294 543

-334 644

Summa finansiella poster

-294 534

-334 617

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-97 543

-2 263 419

RESULTAT FÖRE SKATT

-97 543

-2 263 419

ÅRETS RESULTAT

-97 543

-2 263 419

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	12 102 637	12 229 381
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 068	14 321
Summa materiella anläggningstillgångar		12 106 705	12 243 702
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 106 705	12 243 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		377 270	352 443
Övriga fordringar	9	2 029	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 320	83 109
Summa kortfristiga fordringar		515 619	435 567
Kassa och bank			
Kassa och bank		466 156	505 426
Summa kassa och bank		466 156	505 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		981 775	940 993
SUMMA TILLGÅNGAR		13 088 480	13 184 695

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 560	32 560
Uppskrivningsfond		5 200 000	5 200 000
Underhållsfond		280 000	1 045 606
Summa bundet eget kapital		5 512 560	6 278 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 332 680	-1 834 868
Årets resultat		-97 543	-2 263 419
Summa fritt eget kapital		-3 430 223	-4 098 287
SUMMA EGET KAPITAL		2 082 337	2 179 879
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 143 536	0
Summa långfristiga skulder		9 143 536	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 143 536	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Förskott från kunder		360	2 913
Leverantörsskulder		194 628	231 363
Skatteskulder		8 477	10 003
Övriga skulder		72 229	107
Övriga skulder till kreditinstitut	11	940 000	10 161 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		646 913	599 394
Summa kortfristiga skulder		1 862 607	11 004 816
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 862 607	11 004 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 088 480	13 184 695

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	196 991	-1 928 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	136 997	149 436
Summa	333 988	-1 779 366
Erhållen ränta	9	27
Erlagd ränta	-294 543	-334 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39 454	-2 113 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-80 052	-18 688
Förändring av rörelseskulder	78 828	53 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 230	-2 079 052
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
upptagande av lån	0	2 000 000
Amortering av låneskulder	-77 500	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 500	1 925 000
Årets kassaflöde	-39 270	-154 052
Likvida medel vid årets början	505 426	659 478
Likvida medel vid årets slut	466 156	505 426

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	97
Inventarier, maskiner och installationer	5-10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 025 696	1 959 576
Öresutjämning	-66	-103
Totalt årsavgifter och hyror	2 025 630	1 959 473

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsuthyrning	26 604	30 981
Pant & överlåtelseavgifter	15 520	5 445
Övriga intäkter	5 743	360
Totalt övriga rörelseintäkter	47 867	36 786

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Elkostnader	74 542	70 636
Värme	466 010	443 021
Reparation och underhåll fastighet	67 692	160 229
Planerat underhåll	0	1 757 499
Vatten och avlopp	196 429	188 836
Städning och renhållning	30 397	21 868
Snöröjning	6 251	19 815
Försäkring	51 687	47 303
Bredband/Kabel TV	97 038	95 494
Fastighetsavgift	93 096	88 020
Utemiljö	159 765	469 410
Totalt driftskostnader	1 242 907	3 362 131

Not 5. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	70 836	68 041
Arvode revisor	9 063	8 750
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 316	12 190
Bankkostnader	4 587	25 774
Fastighetsskötsel	185 894	98 269
Datakommunikation	5 791	5 694
Konsultarvode	21 000	0
Övriga externa kostnader	27 566	44 169
Totalt övriga externa kostnader	342 053	262 887

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 949	36 007
Totalt personalkostnader	154 549	150 607

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	12 294 458	12 294 458
Mark	5 200 000	5 200 000
Utgående anskaffningsvärden	17 494 458	17 494 458
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 265 077	- 5 138 333
Årets avskrivning på byggnader	- 126 744	- 126 744
Utgående avskrivningar	-5 391 821	-5 265 077
Utgående redovisat värde	12 102 637	12 229 381
<i>Varav</i>		
Byggnader	6 902 637	7 029 381
Mark	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 400 000	18 600 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	11 000 000
	34 200 000	29 600 000

Not 8. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	198 122	198 122
Utgående anskaffningsvärden	198 122	198 122
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 183 801	- 161 109
Årets avskrivningar	- 10 253	- 22 692
Utgående avskrivningar	- 194 054	- 183 801
Utgående redovisat värde	4 068	14 321

Not 9. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 029	15
Summa	2 029	15

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 806	51 687
Förutbetald kostnad för bredbandsanslutning	24 542	24 245
Förutbetald kostnad för fastighetsförvaltning	51 107	0
Övriga förutbetalda kostnader	7 865	7 177
Summa	136 320	83 109

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 373532	2025-09-30	1,12 %	0	2 722 500
Stadshypotek 608869	2025-07-30	4,75 %	0	2 821 036
Stadshypotek 669712	2025-03-27	3,55 %	0	1 985 000
Stadshypotek 694259	2025-04-01	3,40 %	0	877 500
Stadshypotek 713437	2025-09-02	3,19 %	0	1 755 000
Stadshypotek 817197	2027-07-30	2,71 %	2 821 036	0
Stadshypotek 824482	2027-09-01	2,52 %	1 735 000	0
Stadshypotek 834493	2028-09-30	2,94 %	2 692 500	0
Stadshypotek 834494	2026-09-30	2,54 %	870 000	0
Stadshypotek 859796	2027-12-30	2,83 %	1 965 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 083 536	10 161 036
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-940 000	-10 161 036
			9 143 536	0

Not 12. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 232 000	10 232 000
Summa:	10 232 000	10 232 000

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-30

Gunnar Dahlström
Ordförande

Max Bengtsson
Ledamot

Herman Ingvarsson
Ledamot

Ida Klasson
Ledamot

Björn Lindgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Acces Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



Brf Dristigheten ÅR 2025.pdf
(104449 byte)
SHA-512: 42e988b8d21631bf2c0ae76e6dc9a1155007e
441f06e80e59e139eb2b5d8707511c54454f4f1a2dea69
39be311c46e42e09896ebaf8e92455c068003a5c0b366

Underskrifter

2026-05-06 09:51:50 (CET)



Björn Olof Harald Lindgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 11:43:34 (CET)



Bo Herman Ingvarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-18 15:08:19 (CET)



Ida Klasson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-16 17:26:54 (CET)



Mats Gunnar Torbjörn Dahlström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 08:39:41 (CET)



Max Johansson Bengtson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 15:20:23 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Dristigheten ÅR 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

a109caab26d397a517abc5a29994d39152ec5116bc64a3807337e3e7d1a8bc5cfcc7cc0178738bba39f522fd4426346a06dbc9f3206b4e37b7a59a025799505c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.