

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Regnbågen i Ystad

769634-2893

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2  |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4-5  |
| Kassaflödesanalys      | 6    |
| Noter                  | 7-9  |
| Underskrifter          | 10   |



## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. SEK

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Regnbågen har sitt säte i Ystad kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och marken innehas med äganderätt. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har en förenklad underhållsplan.

### Fastighetsinnehav:

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Regnbågen 6 - 10  
Adress: Haspelvägen 12,14,16, 18 A-B.  
Tomtens areal: 2 403 kvm  
Bostadsarea (BOA): 642 kvm  
Byggnaden typ: Radhus i 1 våningsplan.  
Byggår: 2018  
Antal bostadslägenheter: 5 stycken  
Varje lägenhet är en egen fastighet och respektive lägenhet med tillhörande mark upplåts med bostadsrätt.  
Till varje lägenhet finns förråd och garage.  
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

### Styrelse:

Styrelsen för räkenskapsåret har bestått av:

Styrelseordförande: Charlotta Olofsson

Styrelseledamöter: Helen Persson, Henry Strömfalk

Av föreningen utsedd revisor från Y&Ö Revision, auktoriserad revisor Carsten Jonsson.

### Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till -48 574 kr. I enlighet med revisorns rekommendation i samband med föregående års årsredovisning genomfördes under året en justering av hyrorna. Mot bakgrund av bostadsrättsföreningens relativt unga ålder samt det rådande osäkra omvärldsläget bedömer styrelsen att ett begränsat underskott under en övergångsperiod kan vara acceptabelt. Kassaflödet är positivt och styrelsen bedömer att föreningen därmed har förutsättningar att finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer:

Inga särskilda risker eller osäkerheter har identifierats för kommande år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större underhållsåtgärder eller investeringar har genomförts under året.

### Flerårsjämförelse

|                                             | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       | Belopp i kr<br>2021 |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning                             | 427 143    | 382 956    | 362 919    | 357 564    | 355 809             |
| Resultat efter finansiella poster           | -48 574    | -152 454   | -85 017    | -66 353    | 36 448              |
| Balansomslutning                            | 19 654 956 | 19 786 072 | 20 018 055 | 20 182 637 | 20 470 059          |
| Soliditet %                                 | 62,9       | 62,7       | 62,7       | 62,6       | 62,1                |
| Sparande per kvm                            | 162        | 0,2        | 105        | 134        | 294                 |
| Årsavgift per kvm                           | 665,3      | 596,5      | 565        | 557        | 554                 |
| Skuldsättning per kvm                       | 11 292,9   | 11 417,5   | 11 542     | 11 666     | 12 024              |
| Räntekänslighet                             | 17         | 19,1       | 20,4       | 20,9       | 21,7                |
| Årsavgifterna i % av totala rörelseintäkter | 100%       | 100%       | 100%       |            |                     |

Definitioner: av nyckeltal, se noter

### Eget kapital

|                                                                  | Insatskapital     | Yttre fond     | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                                                 | 12 925 000        | 201 543        | -570 392            | -152 454       |
| <i>Resultatdisposition enligt beslut av<br/>föreningsstämma:</i> |                   |                |                     |                |
| Omföring av föreg år resultat                                    |                   |                | -152 454            | 152 454        |
| Avsättning till yttre fond                                       |                   | 53 196         | -53 196             |                |
| Årets resultat                                                   |                   |                |                     | -48 574        |
| <b>Vid årets slut</b>                                            | <b>12 925 000</b> | <b>254 739</b> | <b>-776 042</b>     | <b>-48 574</b> |

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

|                                        | Belopp i kr     |
|----------------------------------------|-----------------|
| Till föreningstämmans behandling finns |                 |
| balanserad förlust                     | -776 042        |
| årets resultat                         | -48 574         |
| <b>Summa</b>                           | <b>-824 616</b> |
| Styrelsen föreslår att                 |                 |
| till reparationsfond avsätts           | 53 196          |
| i ny räkning överföres                 | -877 812        |
|                                        | <b>-824 616</b> |

Beträffande resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 | Not | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 427 143                   | 382 956                   |
|                                                                             |     | 427 143                   | 382 956                   |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                         | 3   | -25 024                   | -21 644                   |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -41 517                   | -42 331                   |
| Personalkostnader                                                           |     | -18 398                   | -                         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6   | -152 605                  | -152 605                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | 189 599                   | 166 376                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 5   | -238 173                  | -318 830                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | -48 574                   | -152 454                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | -48 574                   | -152 454                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | -48 574                   | -152 454                  |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 6          | 19 432 677        | 19 585 282        |
|                                              |            | <u>19 432 677</u> | <u>19 585 282</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u>19 432 677</u> | <u>19 585 282</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 5 464             | 5 005             |
|                                              |            | <u>5 464</u>      | <u>5 005</u>      |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 216 815           | 195 785           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u>222 279</u>    | <u>200 790</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u>19 654 956</u> | <u>19 786 072</u> |



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 12 925 000        | 12 925 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 254 739           | 201 543           |
|                                              |     | <u>13 179 739</u> | <u>13 126 543</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -776 042          | -570 392          |
| Årets resultat                               |     | -48 574           | -152 454          |
|                                              |     | <u>-824 616</u>   | <u>-722 846</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>12 355 123</u> | <u>12 403 697</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7,8 | 7 170 062         | 7 250 054         |
|                                              |     | <u>7 170 062</u>  | <u>7 250 054</u>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7,8 | 79 992            | 79 992            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 4                 | 5 895             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 49 775            | 46 434            |
|                                              |     | <u>129 771</u>    | <u>132 321</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>19 654 956</u> | <u>19 786 072</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>Not</i> | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |            |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                         |            | 189 599                   | 166 376                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                                |            | 152 606                   | 152 605                   |
| Erlagd ränta                                                                            |            | -238 173                  | -318 830                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>104 032</b>            | <b>151</b>                |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                    |            |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar                                                   |            | -455                      | -317                      |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder                                         |            | -2 555                    | 463                       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |            | <b>101 022</b>            | <b>297</b>                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |            |                           |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |            |                           |                           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |            |                           |                           |
| Amortering av långfristiga lån                                                          |            | -79 992                   | -79 992                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |            | <b>-79 992</b>            | <b>-79 992</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |            | <b>21 030</b>             | <b>-79 695</b>            |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |            |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                          |            | 195 785                   | 275 480                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |            | <b>216 815</b>            | <b>195 785</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

### Värderingsprinciper m m

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Yttertak 60 år
- Fasad 60 år
- Golv, väggar inne 60 år
- Stammar (värme, sanitet, el) 60 år
- Fönster, dörrar 60 år
- Övrig stomme 140 år

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 2 Nettoomsättning

|                                          | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder                     | 427 143                   | 382 956                   |
| Summa                                    | 427 143                   | 382 956                   |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                      | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll    | 10 688                    | 6 737                     |
| Fastighetsförsäkring | 14 336                    | 14 907                    |
| <b>Summa</b>         | <b>25 024</b>             | <b>21 644</b>             |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvode       | 13 563                    | 15 688                    |
| Ekonomisk förvaltning | 26 844                    | 25 531                    |
| Övriga kostnader      | 1 110                     | 1 112                     |
|                       | <b>41 517</b>             | <b>42 331</b>             |

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                          | 2025-01-01-<br>2025-12-31 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränta Fastighetskrediter | 238 169                   | 318 830                   |
| Övriga räntekostnader    | 4                         |                           |
| <b>Summa</b>             | <b>238 173</b>            | <b>318 830</b>            |

### Not 6 Byggnader och mark

|                                          | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 20 600 000        | 20 600 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 600 000        | 20 600 000        |
| Ingående avskrivningar                   | -1 014 718        | -862 113          |
| Årets avskrivningar                      | -152 605          | -152 605          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -1 167 323        | -1 014 718        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>19 432 677</b> | <b>19 585 282</b> |
| Redovisat värde byggnader                | 16 837 077        | 16 989 682        |
| Redovisat värde mark                     | 2 595 600         | 2 595 600         |
| <b>Summa</b>                             | <b>19 432 677</b> | <b>19 585 282</b> |

### Taxeringsvärden på 5 småhus med mark

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 14 386 000        | 14 386 000        |
| Mark      | 3 346 000         | 3 346 000         |
|           | <b>17 732 000</b> | <b>17 732 000</b> |

## Not 7 Långfristiga skulder

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Amortering inom 1 år        | 79 992           | 79 992           |
| Amortering inom 2 till 5 år | 319 968          | 319 968          |
| Amortering efter 5 år       | 6 850 094        | 6 930 086        |
|                             | <u>7 250 054</u> | <u>7 330 046</u> |

Lån Länsförsäkringar 7 250 054 kr, Ränta 2,99%

## Not 8 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| För egna skulder och avsättningar |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar            | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Summa ställda säkerheter          | <u>10 000 000</u> | <u>10 000 000</u> |

## Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande per kvm = (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll)/boyta

Energikostnad per kvm = El, värme och vatten / boyta

Räntekänslighet = fastighetslån / årsavgifterna

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026- 05-13



Charlotta Olofsson  
Styrelseordförande  
260513

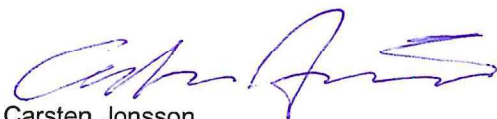


Helen Persson  
Ledamot  
260513



Henry Strömfalk  
Ledamot  
260518

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- 05-18



Carsten Jonsson  
Auktoriserad revisor