



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kommendörkaptenen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendörkaptenen 7	2019	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 8 hyreslägenheter och 78 bostadsrätter om totalt 5 795 kvm och 2 lokaler om 158 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 953 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tommy Danielsson	Styrelseledamot, ordförande
Daniel Ramnevi	Styrelseledamot
Ingrid Sundström Stokbro	Styrelseledamot
Magnus Delcarreon	Styrelseledamot
Per Olof Bergsten	Styrelseledamot
Emil Sjöstedt	Suppleant
Jessica Schannong	Suppleant

Valberedning

Teresita Cesan de Olivera
Marie-Louise Ekström
Sonja Grbovic

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Afrodita Cristea Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Besiktning rökgasluckor - Genomfört
Diverse målningsarbete, trapphus, cykelförråd, soprum mm - Genomfört
Utbyte armatur till rörelsestyrd led i trapphus mm - Genomfört
Utbyte till glas i entrédörrar - Genomfört
Tätning - fönster/ventilation - Genomfört
Installerat 6 laddboxar i garage - Genomfört
- 2022-2023 ● Utbyte av trätrall terrasser våning 6 - Delvis genomfört
- 2023 ● OVK inkl åtgärder, spolning spillvattenledningar - Genomfört
- 2024 ● Ventilationsaggregat Flaggskjeppsgatan 2 - Utbyte genomfört

Planerade underhåll

- 2026 ● Ventilationsaggregat Flöjelgatan 4
Grindar och staket till innergård
- 2027 ● Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 27
Nya tagg-/lås-system till entréerna
- 2028 ● Ventilationsaggregat Västra Varvsgatan 35

Avtal med leverantörer

Administration och ekonomi SBC
Fastighetsskötsel A2 förvaltning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Flagghusen, med en andel på 11,92%.

Samfälligheten förvaltar gemensamt grönytor i kvarteret.

Övrig verksamhetsinformation

8 hyreslägenheter återstår i föreningen och avses säljas löpande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför året fattade styrelsen beslut att höja årsavgifterna med 2 procent.

Under räkenskapsåret har en stor del av tidigare befarade kundförluster återvunnits.

Nya momsregler för lokaluthyrning innebär förbättrade möjligheter till momsavdrag för föreningen framöver.

Besked om omreglerad tomträttsavgäld mottogs under slutet av 2025. Den nya avgäldsnivån innebär en betydligt lägre kostnadsökning än vad föreningen tidigare planerat för.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 109 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 412 375	7 247 368	6 843 379	6 315 004
Resultat efter fin. poster	-3 907 724	-3 504 288	-4 504 507	-5 486 482
Soliditet (%)	63	64	62	62
Yttre fond	913 182	799 750	428 100	556 026
Taxeringsvärde	190 356 000	161 756 000	161 756 000	161 756 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	954	933	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,9	62,0	67,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 574	14 711	16 230	16 443
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 828	12 949	13 964	14 148
Sparande / kvm totalyta, kr	244	317	113	74
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	96	131	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	102	100	86
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	61	48	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	259	279	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	2,94	2,46	-
Räntekänslighet (%)	14,42	14,87	17,40	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 146 914 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens sparande överstiger årets negativa resultat. Styrelsen avser att fortsatt säkerställa en god och stabil ekonomi genom ett väl avvägt kassaflöde i kombination med en betryggande ekonomisk buffert för oförutsedda händelser.

Årets kassaflöde uppgick till +939 594 kr och föreningens tillgängliga likvida medel vid årets slut uppgick till 5 243 588 kr.

Framtida försäljningar av hyresrätter kommer att bidra till amorteringar och kostnadssänkningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	159 441 505	-	-	159 441 505
Upplåtelseavgifter	5 805 905	-	-	5 805 905
Fond, yttre underhåll	799 750	-72 623	186 055	913 182
Balanserat resultat	-23 330 440	-3 504 288	-186 055	-26 948 160
Årets resultat	-3 504 288	3 504 288	-3 907 724	-3 907 724
Eget kapital	139 212 432	0	-3 907 724	135 304 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 762 105
Årets resultat	-3 907 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 055
Totalt	-30 855 884

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	25 221
Balanseras i ny räkning	-30 830 663

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 412 375	7 247 368
Övriga rörelseintäkter	3	3 360	812 902
Summa rörelseintäkter		7 415 735	8 060 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 681 724	-3 561 904
Övriga externa kostnader	9	-222 051	-309 413
Personalkostnader	10	-154 556	-150 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 335 572	-5 321 030
Summa rörelsekostnader		-9 393 903	-9 342 952
		-1 978 168	-1 282 681
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 159	139 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 006 715	-2 360 624
Summa finansiella poster		-1 929 556	-2 221 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 907 724	-3 504 288
ÅRETS RESULTAT		-3 907 724	-3 504 288

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 17	206 945 485	212 281 057
Summa materiella anläggningstillgångar		206 945 485	212 281 057
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 945 485	212 281 057
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		162 192	313 535
Övriga fordringar	13	2 172 120	1 093 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	621 479	611 399
Summa kortfristiga fordringar		2 955 791	2 018 076
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 413 128	3 345 851
Summa kassa och bank		3 413 128	3 345 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 368 919	5 363 927
SUMMA TILLGÅNGAR		213 314 403	217 644 983

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 247 410	165 247 410
Fond för yttre underhåll		913 182	799 750
Summa bundet eget kapital		166 160 592	166 047 160
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 948 160	-23 330 440
Årets resultat		-3 907 724	-3 504 288
Summa ansamlad förlust		-30 855 884	-26 834 728
SUMMA EGET KAPITAL		135 304 708	139 212 432
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 169 700	42 169 700
Övriga långfristiga skulder		45 150	15 000
Summa långfristiga skulder		42 214 850	42 184 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 197 000	34 918 200
Leverantörsskulder		234 321	0
Skatteskulder		429 564	391 954
Övriga kortfristiga skulder		6 201	165 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	927 759	772 663
Summa kortfristiga skulder		35 794 846	36 247 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 314 403	217 644 983

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 978 168	-1 282 681
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 335 572	5 321 030
	3 357 404	4 038 349
Erhållen ränta	74 742	139 018
Erlagd ränta	-2 010 716	-2 363 447
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 421 430	1 813 919
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 981	-45 284
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 195	-1 020 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 630 644	748 572
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-396 637
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-396 637
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 120 000
Amortering av lån	-721 200	-6 042 600
Depositioner	30 150	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-691 050	-907 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	939 594	-555 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 303 994	4 859 659
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 243 588	4 303 994

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kommendörkaptene 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	3,33 %
Byggnad	3,33 - 10,00 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	3,33 %
Ventilation	4,00 %
Fönster	4,00 %
Stomme och grund	1,09 - 2,56 %
El	3,33 %
Stamledningar Värme	5,00 %
Dörrar & portar	4,00 %
Stamledningar VA	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el och laddstolpar.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 942 932	4 816 586
Hysesintäkter bostäder	1 106 196	1 063 729
Hysesintäkter lokaler, moms	394 856	423 704
Hysesintäkter p-plats, moms	0	321 865
Deb. fastighetskatt, moms	76 416	57 564
Bredband	235 284	241 788
Intäkt parkeringsbolag, moms	435 634	103 703
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-28 800
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	1 000	0
El, moms	148 390	182 109
Elintäkter laddstolpe moms	12 508	6 695
Påminnelseavgift	540	0
Pantsättningsavgift	14 670	8 022
Överlåtelseavgift	17 603	11 344
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	872	774
Andrahandsuthyrning	22 706	35 879
Vidarefakturerade kostnader	1 875	909
Vidarefakturerade kostnader, moms	700	1 499
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	7 412 375	7 247 368

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 360	812 902
Summa	3 360	812 902

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	228 204	142 827
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 184	40 058
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 180
Städning utöver avtal	9 078	8 238
Besiktningar	0	6 006
Hissbesiktning	0	12 838
Brandskydd	9 338	4 135
Gårdkostnader	487	7 482
Gemensamma utrymmen	0	8 212
Snöröjning/sandning	6 228	6 334
Serviceavtal	71 001	62 702
Mattvätt/Hyrmattor	24 090	25 677
Fordon	0	-0
Förbrukningsmaterial	8 203	5 461
Summa	364 814	333 150

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	13 666
Bostadsrättslägenheter	11 375	18 859
Tvättstuga	152	12 706
Trapphus/port/entr	42 330	8 757
Sophantering/återvinning	0	-2
Dörrar och lås/porttele	33 456	19 881
VVS	15 825	2 692
Värmeanläggning/undercentral	14 218	4 706
Ventilation	87 581	58 130
Elinstallationer	32 013	15 615
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 408
Hissar	24 133	14 280
Tak	0	4 024
Balkonger/altaner	0	2 605
Garage/parkering	1 143	9 129
Vattenskada	0	24 256
Summa	262 227	211 713

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	15 982	0
VVS	0	72 623
Elinstallationer	9 240	0
Summa	25 221	72 623

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	583 498	574 111
Uppvärmning	665 146	604 559
Vatten	373 223	365 750
Sophämtning/renhållning	85 536	133 313
Summa	1 707 403	1 677 732

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 689	103 994
Tomträttsavgäld	826 680	826 680
Kabel-TV	32 891	47 932
Bredband	201 647	199 206
Samfällighetsavgifter	-66 672	-108 866
Fastighetsskatt	231 824	197 740
Summa	1 322 059	1 266 687

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	6 475	3 317
Tele- och datakommunikation	1 132	3 409
Inkassokostnader	13 631	9 648
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	431	19 632
Revisionsarvoden extern revisor	28 085	1 474
Styrelseomkostnader	3 845	2 320
Föreningskostnader	3 312	3 606
Förvaltningsarvode enl avtal	99 595	96 424
Överlåtelsekostnad	28 121	16 383
Pantsättningskostnad	21 556	13 737
Administration	6 996	107 271
Konsultkostnader	0	24 753
Vidarefakturerade kostnader	49	0
Bostadsrätterna Sverige	7 440	7 440
Föreningsavgifter	1 382	0
Summa	222 051	309 413

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	36 956	36 005
Summa	154 556	150 605

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 004 132	2 356 909
Dröjsmålsränta	22	965
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 561	2 750
Summa	2 006 715	2 360 624

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	241 540 105	241 143 468
Årets inköp	0	396 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	241 540 105	241 540 105
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 259 048	-23 938 018
Årets avskrivning	-5 335 572	-5 321 030
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 594 620	-29 259 048
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	206 945 485	212 281 057
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 600 000	115 000 000
Taxeringsvärde mark	49 756 000	46 756 000
Summa	190 356 000	161 756 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	205 099	134 491
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	136 561	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	507
Transaktionskonto	774 330	672 711
Borgo räntekonto	1 056 130	285 433
Summa	2 172 120	1 093 142

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	31 914	22 508
Förutbet fast skötsel	56 578	54 333
Förutbet försäkr premier	32 474	30 729
Förutbet kabel-TV	8 174	8 366
Förutbet tomträttsavgäld	413 340	413 340
Förutbet bredband	50 113	51 289
Upplupna intäkter	26 469	30 834
Upplupna ränteintäkter	2 417	0
Summa	621 479	611 399

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-06-30	1,60 %	22 000 000	22 000 000
Handelsbanken	2026-06-30	2,19 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2027-06-30	3,70 %	20 169 700	20 169 700
Handelsbanken	2026-06-26	2,19 %	18 197 000	18 918 200
Summa			76 366 700	77 087 900
Varav kortfristig del			34 197 000	34 918 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 760 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	498	0
Uppl kostn el	53 699	55 674
Uppl kostnad Värme	86 172	84 950
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	20 000
Uppl kostn räntor	3 190	7 191
Uppl kostn vatten	31 217	29 273
Uppl kostnad Sophämtning	7 536	6 849
Uppl kostnad arvoden	117 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 951	0
Förutbet hyror/avgifter	565 896	568 726
Summa	927 759	772 663

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	118 458 000	118 458 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomiska ställning och stabila kassaflöde har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för verksamhetsåret 2026. Styrelsen avser att under året fokusera på att optimera föreningens kapitalstruktur genom en översyn av lån och amorteringsnivåer.