

Bostadsrättsföreningen Rabatten

Org.nr: 746000-1899

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rabatten, 746000-1899, 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Adrieana Mohamad	2026
Ledamot	Richard Alsterland	2026
Ledamot	Gustav Linde	2026
Ledamot	Kristina Diskovska	2026
Ledamot	Lars Jensen	2026
Suppleant	Alexander Jonsson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Afrodita Cristea
	BoRevision Sverige

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Julius Persson Kenez och Rasmus Larsson.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rabatten 5 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Lönngatan 44 A-F, Hedemoragatan 1 och Uddeholmsgatan 9.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29	12	1

Total tomtarea:	1 930	kvm
Total bostadsarea:	2 239	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 239	kvm
Total lokalarea:	285	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Bredband2
Städning	K&S Städ & Fönsterputs
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Tempest Security (tid. Örestads Industribevakning)
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende no 1
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 739 kr (94 656 kr 2024) och inget planerat underhåll (inget planerat underhåll 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 109 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 43 kr per kvm. Föreningen har beställt en ny underhållsplan som förväntas genomföras under 2026. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 507000 kr, detta motsvarar 201 kr per kvm.

Tidigare utförda underhåll

- Fönster byttes 2001
- Elstammarna och elledning 2007
- Tak och fasad 2009-2010
- Relining av köksstammar 2011
- Staket och grindar 2013
- Lagning puts trapphus 2014
- Målning trapphus & miljöhus 2015
- Relining av badrumsstammar & bottenavlopp 2017
- Målning av källarfönster 2018
- Nya entrédörrar i massiv ek 2019
- Dränering husgrund & ny stenläggning 2020
- Nya tvättmaskiner och målning/kakling av tvättstugor 2021
- Installation av brandsäkra källardörrar och markering av utrymningsvägar i källare och på vinden 2021
- Installation av värmesystem 2022-2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 8 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 390	2 335	2 160	1 992
Resultat efter finansiella poster, tkr	281	23	148	121
Förändring av underhållsfond, tkr	109	107	101	103
Resultat efter fondförändringar, tkr	597	-84	47	18
Sparande, kr/kvm	280	175	205	193
Soliditet, (%)	59	57	55	60
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	925	922	846	783
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	100	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	886	860	782	731
Årsavgift för brflokall, kr/kvm	1 072	1 041	946	884
Driftkostnad, kr/kvm	392	422	443	418
Energikostnad, kr/kvm	248	254	280	237
Ränta, kr/kvm	106	146	51	27
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	43	42	42	41
Skuldsättning, kr/kvm	3 115	3 207	3 527	2 850
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 115	3 207	3 527	2 850
Räntekänslighet, (%)	3	3	4	4
Snittränta, (%)	3.41	4.56	1.46	0.95

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	93 616	11 550 016	669 373	- 511 540	23 080
Disposition enligt föreningsstämma				23 080	-23 080
Avsättning till underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond			109 000	-109 000	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					280 767
Vid årets slut	93 616	11 550 016	778 373	- 597 460	280 767

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 488 460
Årets resultat före fondförändring	280 767
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 109 000
lanspråktagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 316 693

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 316 693
Totalt	- 316 693

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

2 333 880

2 326 404

Övriga rörelseintäkter

3

55 907

8 418

Summa rörelseintäkter

2 389 787

2 334 822

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-34 739

-94 656

Driftskostnader

5

-988 807

-1 065 663

Övriga kostnader

6

-164 820

-139 762

Personalkostnader

7

-232 887

-226 516

Avskrivning av anläggningstillgångar

8

-425 582

-425 581

Summa rörelsekostnader

-1 846 835

-1 952 178

RÖRELSERESULTAT

542 952

382 644

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

5 882

9 468

Räntekostnader

-268 067

-369 032

Summa finansiella poster

-262 185

-359 564

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

280 767

23 080

RESULTAT FÖRE SKATT

280 767

23 080

ÅRETS RESULTAT

280 767

23 080

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	18 892 645	19 283 274
Inventarier, maskiner och installationer	11	195 646	230 598
Summa materiella anläggningstillgångar		19 088 291	19 513 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 088 291	19 513 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 871	13 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	102 378	98 764
Kundfordringar		0	1
Summa kortfristiga fordringar		116 249	112 616
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 236 660	846 096
Summa kassa och bank		1 236 660	846 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 352 909	958 712
SUMMA TILLGÅNGAR		20 441 200	20 472 584

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		11 456 400	11 456 400
Medlemsinsatser		93 616	93 616
Underhållsfond		778 373	669 373
Summa bundet eget kapital		12 328 389	12 219 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-597 460	-511 540
Årets resultat		280 767	23 080
Summa fritt eget kapital		-316 693	-488 460
SUMMA EGET KAPITAL		12 011 696	11 730 929
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	0	405 000
Summa långfristiga skulder		0	405 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	405 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14, 15	7 861 762	7 688 586
Förskott från kunder		13 510	13 510
Leverantörsskulder		80 493	97 074
Skatteskulder		3 577	7 955
Övriga skulder		12 379	3 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	457 783	525 880
Summa kortfristiga skulder		8 429 504	8 336 655
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 429 504	8 336 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 441 200	20 472 584

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	542 952	382 644
Avskrivningar	425 582	425 581
Summa	968 534	808 225
Erhållen ränta	5 882	9 468
Erlagd ränta	-268 067	-369 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 349	448 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 633	-8 958
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-80 328	39 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	622 388	479 321
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	8 093 586
Amortering av låneskulder	-231 824	-8 901 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-231 824	-808 299
Årets kassaflöde	390 564	-328 978
Likvida medel vid årets början	846 096	1 175 074
Likvida medel vid årets slut	1 236 660	846 096

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Byggnad	10-120
Maskiner, installationer och inventarier	16

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 983 924	1 926 012
Årsavgifter lokaler	305 580	296 676
Kommunikation	44 376	103 716
Totalt årsavgifter och hyror	2 333 880	2 326 404

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	35 337	0
Försäkringsersättningar	0	6 963
Överlåtelseavgifter	9 996	0
Övriga intäkter	10 574	1 455
Totalt övriga rörelseintäkter	55 907	8 418

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	0	34 750
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 999	0
Reparation markytor	6 750	0
Klottersanering	0	9 375
Vattenskador	0	6 963
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 643	6 036
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 123	16 583
VA & sanitet, installationer	3 224	0
El, installationer	0	20 949
Totalt reparationer	34 739	94 656

Not 5. Driftskostnader

	2025	2024
El	64 560	67 118
Uppvärmning	405 697	404 210
Vatten och avlopp	155 228	169 068
Avfallshantering	26 330	35 574
Teknisk förvaltning	82 140	80 064
Serviceavtal	14 387	16 352
Besiktningkostnader	9 375	0
Systematiskt brandskyddsarbete	11 202	3 331
Snöröjning	15 125	21 417
Bevakningskostnader	7 007	8 154
Bredband	45 540	46 034
Kabel-TV	0	70 463
Försäkringar	51 452	48 203
Förbrukningsmaterial	10 776	7 755
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 988	87 920
Totalt driftskostnader	988 807	1 065 663

Not 6. Övriga kostnader	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 710	5 710
Förvaltningskostnader	130 672	103 149
Revision	18 500	21 500
Tele och post	4 297	2 418
Bankkostnader	1 101	2 621
IT-tjänster	2 840	2 764
Övriga externa kostnader	1 700	1 600
Totalt övriga kostnader	164 820	139 762

Not 7. Personalkostnader	2025	2024
Sociala kostnader	62 405	63 425
Styrelsearvode	102 900	94 106
Övriga personalkostnader	67 582	68 985
Totalt personalkostnader	232 887	226 516

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024
Byggnader	337 408	337 425
Markanläggningar	53 222	53 204
Inventarier, maskiner och installationer	34 952	34 952
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	425 582	425 581

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 130 000	9 130 000
Summa:	9 130 000	9 130 000

	2025-12-31	2024-12-31
Not 10. Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	9 777 226	9 777 226
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 605 081	2 605 081
Omklassificeringar	-11 456 400	-11 456 400
Utgående anskaffningsvärden	12 506 907	12 506 907
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 462 800	- 4 125 375
Markanläggningar	- 217 233	- 164 029
Årets avskrivning på byggnader	- 337 407	- 337 425
Årets avskrivning på markanläggningar	- 53 222	- 53 204
Utgående avskrivningar	-5 070 662	-4 680 033
Ingående uppskrivningar		
Omklassificeringar	11 456 400	11 456 400
Utgående uppskrivningar	11 456 400	11 456 400
Utgående redovisat värde	18 892 645	19 283 274
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 977 019	5 314 426
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 334 626	2 387 848
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 611 000	19 165 000
Taxeringsvärde mark	9 947 000	11 181 000
	34 558 000	30 346 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	32 800 000	28 400 000
Lokaler	1 758 000	1 946 000
	34 558 000	30 346 000
Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	670 032	670 032
Utgående anskaffningsvärden	670 032	670 032
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 439 434	- 404 482
Årets avskrivningar	- 34 952	- 34 952
Utgående avskrivningar	- 474 386	- 439 434
Utgående redovisat värde	195 646	230 598
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	102 378	98 764
Summa	102 378	98 764
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 198 331	807 767
Checkkonto Handelsbanken	38 329	38 329
Summa	1 236 660	846 096

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 861 762	7 688 586
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	405 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	7 861 762	8 093 586

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken*	2026-01-02	3,35 %	5 403 925	5 438 025
Handelsbanken	2026-06-30	1,04 %	405 000	495 000
Handelsbanken**	2026-01-02	3,35 %	1 850 000	1 910 000
Handelsbanken	2026-03-03	3,35 %	202 837	250 561
Summa skulder till kreditinstitut			7 861 762	8 093 586

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet har efter balansdagen lagts om med en bindningstid på 2 år och en fast ränta på 2,86 %.

** Lånet har efter balansdagen lagts om med en bindningstid på 1 år och en fast ränta på 2,68 %.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	135 231	133 590
Upplupna räntekostnader	55 356	71 911
Förutbetalda intäkter	143 880	191 199
Upplupna revisionsarvoden	18 900	18 400
Upplupna kostnader	104 416	110 780
Summa	457 783	525 880

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adrieana Mohamad
Ordförande

Richard Alsterland
Ledamot

Gustav Linde
Ledamot

Kristina Diskovska
Ledamot

Lars Jensen
Ledamot

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

BoRevision Sverige
Afrodita Cristea
Extern revisor