
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsförening Viktoria UPA
Org nr: 746000-1824

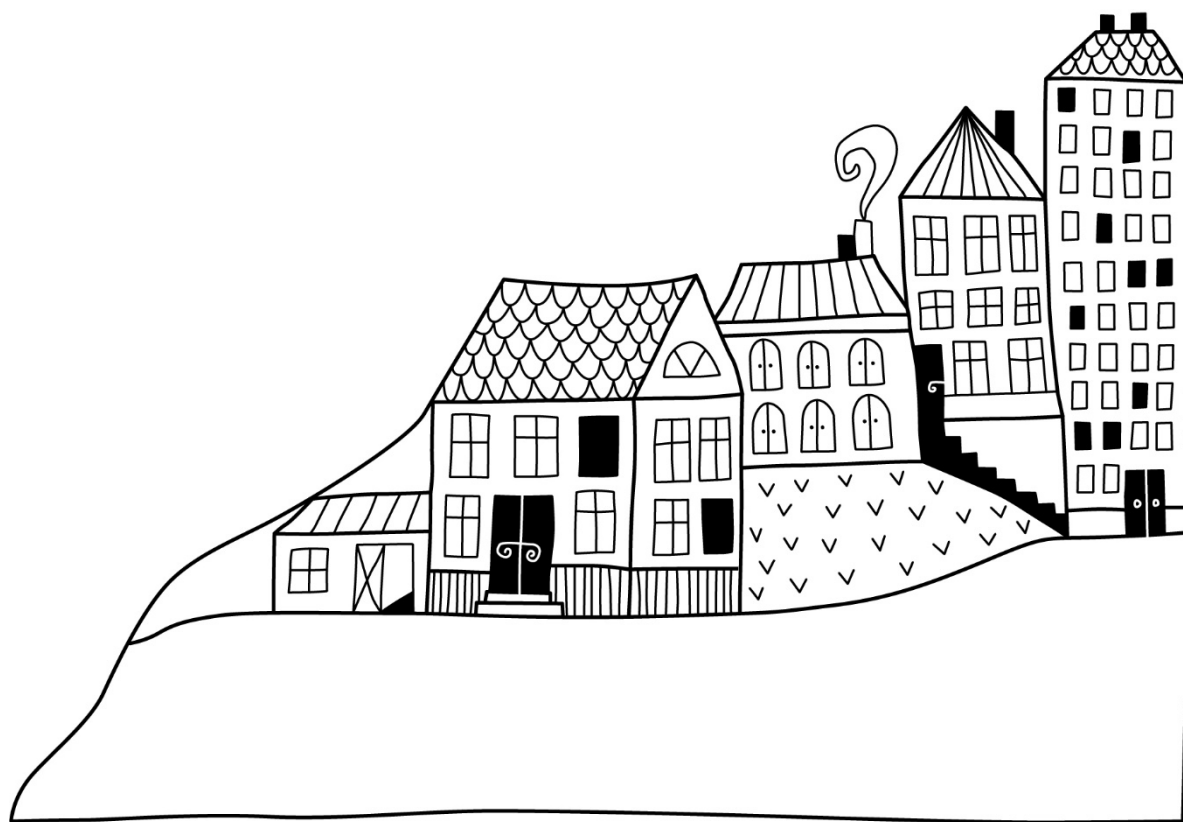


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsförening Viktoria
UPA 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 förvalta föreningens hus, beläget i kvarteret 20 Viktoria (tomt 14-15) i Malmö, samt att bereda bostadslägenheter åt medlemmarna i föreningens hus.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsföreningen registrerades 1927-02-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-27.

Årets resultat är en förbättring jämfört med föregående år. Resultatförbättringen förklaras av högre intäkter och en kostnadsökning som hållits på en stabil nivå. Föreningen uppvisar dessutom ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, vilket bidrar till att stärka den ekonomiska stabiliteten.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 38%.

I resultatet ingår avskrivningar med 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 225 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Viktoria 17 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Fredmansgatan 5, Föreningsgatan 73 och Bellmansgatan 2-4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsinnehavarna och bostadstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	27
2 rum och kök	27
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3

Total tomtarea 1 691 m²

Total bostadsarea 3 118 m²

Årets taxeringsvärde 60 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 42 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Wasabi	Fastighetsskötsel
Svedala Utemiljö	Gångbanerenhållning
Bahnof	Bredband/TV
Presto Brandsäkerhet	Systematiskt brandskyddsarbete
Spolarna	Underhållsspolning avloppsledningar
Stena Recycling	Miljösortering
Luleå Energi och E.ON	El
VA-Syd	Vatten och avfall
Klottrets Fiende nr 1	Klottersanering
E.ON	Fjärrvärme

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 285 tkr och planerat underhåll för 21 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 031 tkr per år (331 kr/m²). Av detta är 220 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 811 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 304 tkr enligt stadgarna. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga eviga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen högre eftersom det står minst 0,5 % av taxeringsvärdet ska avsättas.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll/investeringar

Beskrivning	År
Målning dörrar	2023
Fönster och fasader	2021
Komplettering säkerhetsdörrar	2019
Renovering av badrum	2019
Porttelefon	2018
Säkerhetsdörrar	2018
Avloppsledningar (Relining)	2016
Omfogning fasad gatusida	2013
Målning fönster gatusida	2013
Tappvattenledningar	2002

Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av expansionskärl	21 tkr
Dränering av husgrund	4 826 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Berthelin	Ordförande	2026
Marina Meckenheim	Ledamot	2026
Petra Widerkrantz	Ledamot	2026
Emma Holmström	Ledamot	2026
Ethel Bergman Carter	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Jansson	Suppleant	2026
Lisa Nordström	Suppleant	2026
Oscar Gruvberger	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2026
Christin Hansson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Tjellander	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Rosenquist	2026
Tilda Iván	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 125 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 4 överlåtelse av andelsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga andelsrätter upplåtna.

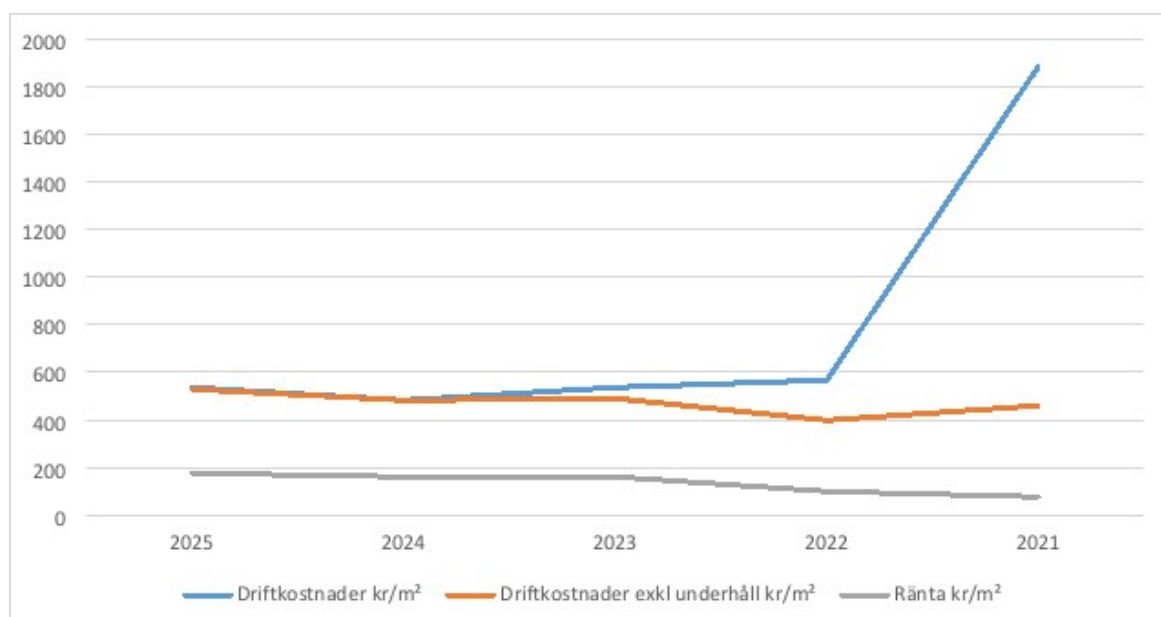
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 640	3 544	3 108	2 701	2 611
Rörelsens intäkter	3 780	3 545	3 175	2 702	2 625
Resultat efter finansiella poster*	970	879	369	15	-4 171
Årets resultat	970	879	369	15	-4 171
Resultat exkl avskrivningar	1 225	1 195	684	331	-3 839
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	921	984	473	-643	-4 864
Balansomslutning	26 686	22 628	22 399	22 372	23 715
Årets kassaflöde	-516	534	277	-1 023	542
Soliditet %*	23	23	20	18	17
Likviditet %	38	51	172	35	29
Årsavgift bostad i % av totala rörelseintäkter*	96	99	97	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt*	1 163	1 130	991	859	827
Driftkostnader kr/kvm	533	478	536	569	1 885
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	527	478	486	399	459
Energikostnad kr/kvm*	273	262	252	225	229
Underhållsfond kr/kvm	830	483	161	143	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	354	322	68	312	329
Sparande kr/kvm*	400	383	269	276	195
Ränta kr/kvm	172	163	159	101	72
Skuldsättning kr/kvm*	6 314	5 392	5 568	5 745	5 921
Skuldsättning kr/kvm upplåten med andelsrätt*	6 314	5 392	5 568	5 745	5 921
Räntekänslighet %*	5,4	4,8	5,6	6,7	7,2

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års 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 bostadsföreningen (%). 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 andelsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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 andelsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostad.

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	
	Medlems- insatser	Reservfond	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 078	25 000	15 109 000	1 505 828	-12 390 531	878 943
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				799 000	-799 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					878 943	-878 943
Reservering underhållsfond				304 000	-304 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-21 315	21 315	
Årets resultat						969 687
Vid årets slut	135 078	25 000	15 109 000	2 587 513	-12 593 273	969 687

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 310 587
Årets resultat	969 687
Årets fondreservering enligt stadgarna	-304 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 315

Summa **-11 623 585**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 623 585**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 639 897	3 543 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 733	1 320
Summa		3 779 630	3 544 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 663 137	-1 491 654
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 635	-226 641
Personalkostnader	Not 6	-126 489	-123 614
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 087	-315 592
Summa rörelsekostnader		-2 279 349	-2 157 501
Rörelseresultat		1 500 282	1 387 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 602	287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-537 196	-508 685
Summa finansiella poster		-530 594	-508 398
Resultat efter finansiella poster		969 687	878 943
Årets resultat		969 687	878 943

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 587 758	20 017 096
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 587 758	20 017 096
Summa anläggningstillgångar		24 587 758	20 017 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	36
Övriga fordringar	Not 13	7 787	7 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	149 557	146 735
Summa kortfristiga fordringar		157 344	154 433
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 940 703	2 456 341
Summa kassa och bank		1 940 703	2 456 341
Summa omsättningstillgångar		2 098 048	2 610 774
Summa tillgångar		26 685 806	22 627 871

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	135 078	135 078
Uppskrivningsfond	15 109 000	15 109 000
Reservfond	25 000	25 000
Fond för yttre underhåll	2 587 513	1 505 828
Summa bundet eget kapital	17 856 592	16 774 906
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-12 593 273	-12 390 531
Årets resultat	969 687	878 943
Summa fritt eget kapital	-11 623 585	-11 511 587
Summa eget kapital	6 233 006	5 263 319
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 987 500
Summa långfristiga skulder	14 987 500	12 262 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 700 000
Leverantörsskulder	203 586	135 801
Skatteskulder	11 925	6 097
Övriga skulder	Not 17	34 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	515 008
Summa kortfristiga skulder	5 465 299	5 102 051
Summa eget kapital och skulder	26 685 806	22 627 871

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 500 282	1 387 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	255 087	315 592
	1 755 369	1 702 933
Erhållen ränta	195	287
Erlagd ränta	-499 249	-509 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 256 315	1 193 480
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 495	-10 683
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	175 301	-98 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 435 111	1 084 201
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 825 748	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 825 748	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-625 000	-550 000
Upptagna lån	3 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 875 000	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-515 638	534 201
Likvida medel vid årets början	2 456 341	1 922 140
Likvida medel vid årets slut	1 940 703	2 456 341

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper. Detta har påverkat posten Byggnader och mark med övergång till komponentavskrivning. Jämförelseåret har inte omräknats enligt K3 med hänvisning till 3 kap 5 § ÅRL avseende mindre företag. I övrigt har övergången till K3 inte föranlett någon bristande jämförbarhet mot tidigare redovisningsprinciper.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad ventilation	Linjär	100
Byggnad värmesystem	Linjär	60
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrepartier	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad stomme – dränering husgrund	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	35
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	20
Inventarier – postboxar	Linjär	5

Markvärdet 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	3 508 992	3 406 860
Kabel-tv-avgifter	104 160	102 672
Övriga lokalintäkter*	13 000	12 500
Övriga ersättningar**	13 744	21 491
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Summa nettoomsättning	3 639 897	3 543 522

*Avser städavgift (ej deltagit)

**Avser pant- och överlåtelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	944	1 320
Försäkringsersättningar	138 789	0
Summa övriga rörelseintäkter	139 733	1 320

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-21 315	0
Reparationer	-285 064	-183 772
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 888	-101 060
Försäkringspremier	-64 376	-57 546
Kabel- och digital-TV	-106 584	-102 333
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 888	-7 216
Serviceavtal	-8 864	-8 579
Obligatoriska besiktningar	-1 734	-10 063
Snö- och halkbekämpning	-18 625	-10 263
Förbrukningsinventarier	-4 577	-18 729
Vatten	-210 774	-201 476
Fastighetsel	-78 519	-85 885
Uppvärmning	-560 384	-530 943
Sophantering och återvinning	-40 273	-46 244
Förvaltningsarvode drift	-139 273	-127 544
Summa driftskostnader	-1 663 137	-1 491 654

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-140 611	-134 853
IT-kostnader	-6 864	-6 834
Arvode, yrkesrevisor	-32 934	-25 931
Övriga förvaltningskostnader	-23 016	-20 491
Kreditupplysningar	-2 781	-2 135
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 348	-21 201
Representation	-1 480	-1 787
Kontorsmateriel	-480	0
Telefon och porto	-3 892	-3 256
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-194
Medlems- och föreningsavgifter	-6 490	-6 490
Bankkostnader	-3 739	-3 469
Summa övriga externa kostnader	-234 635	-226 641

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-84 510	-83 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 997	-1 998
Övriga kostnadsersättningar	-8 700	-9 000
Pensionskostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-29 282	-29 066
Summa personalkostnader	-126 489	-123 614

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-255 087	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-315 592
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-255 087	-315 592

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 407	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70	118
Övriga ränteintäkter	125	169
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 602	287

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-534 990	-508 144
Övriga räntekostnader	-2 206	-541
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-537 196	-508 685

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	369 173	369 173
Mark	291 000	291 000
Anslutningsavgifter	244 125	244 125
Tillkommande utgifter	10 740 553	10 740 553
	11 644 851	11 644 851
Årets anskaffningar		
Byggnader	4 825 748	0
	4 825 748	0
Avyttringar/utrangeringar och omklassificering		
Omklassificering tillkommande utgifter K3	-10 740 553	0
Omklassificering byggnader K3	10 740 553	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 470 599	11 644 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-369 173	-369 173
Anslutningsavgifter	-244 125	-244 125
Tillkommande utgifter	-6 123 457	-5 807 865
	-6 736 755	-6 421 163
Årets avskrivningar och omklassificering		
Årets avskrivning byggnader	-255 087	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-315 592
Årets omklassificering tillkommande utgifter	6 123 457	0
Årets omklassificering byggnader	-6 123 457	0
	-255 087	-315 592
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 991 842	-6 736 755
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	15 109 000	15 109 000
	15 109 000	15 109 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 587 758	20 017 096
Varav		
Byggnader	9 187 758	0
Mark	15 400 000	15 400 000
Tillkommande utgifter	0	4 617 096

Taxeringsvärden

Bostäder	60 800 000	42 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	60 800 000	42 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 000 000</i>	<i>21 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	367 261	367 261
	367 261	367 261

Årets utrangeringar

Inventarier och verktyg	-260 261	0
-------------------------	----------	---

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

107 000	367 261
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-367 261	-367 261
	-367 261	-367 261

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Återförd avskrivning utrangerade inventarier	260 261	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-107 000	-367 261
-------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-107 000	-367 261
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	0
----------	----------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
-------------------------	---	---

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-12-31	2024-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar	4 825 748	0
Årets omklassificeringar	-4 825 748	0

Summa Pågående ny- och ombyggnation

0	0
----------	----------

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 787	7 662
Summa övriga fordringar	7 787	7 662

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 407	0
Förutbetalda försäkringspremier	68 560	64 376
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 866	35 153
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 001	25 006
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 724	22 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 557	146 735

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	458	3 006
Bankmedel	1 200 000	0
Transaktionskonto	740 245	2 453 335
Summa kassa och bank	1 940 703	2 456 341

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 687 500	16 812 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 000 000	-4 000 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 987 500	12 262 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,84%	2025-03-30	4 000 000,00	-4 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,08%	2026-06-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,99%	2027-03-25	0,00	7 500 000,00	**75 000,00	7 425 000,00
SWEDBANK	3,84%	2028-08-25	3 312 500,00	0,00	150 000,00	3 162 500,00
SWEDBANK	1,44%	2031-02-25	5 500 000,00	0,00	400 000,00	5 100 000,00
Summa			16 812 500,00	3 500 000,00	625 000,00	19 687 500,00

*Senast kända räntesatser

**Avser endast två kvartal.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 700 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett (Stadshypotek) lån om 4 000 000 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 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	30 800	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 980	4 855
Summa övriga skulder	34 780	4 855

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	56 867	18 920
Upplupna elkostnader	6 264	7 388
Upplupna vattenavgifter	52 614	50 919
Upplupna värmekostnader	72 030	70 741
Upplupna kostnader för renhållning	6 284	7 618
Upplupna revisionsarvoden	30 000	26 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 442	3 971
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 507	219 191
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515 008	405 299

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 175 000	18 700 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Nils Berthelin,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Emma Holmström,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ethel Bergman Carter,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Petra Widerkrantz,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marina Meckenheim,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Christin Hansson
Förtroendevald revisor

Bostadsförening Viktoria UPA

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsförening Viktoria UPA i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsföreningar 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

