

Bostadsrättsföreningen Tärningen i Malmö

Org.nr: 769608-5732

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tärningen i Malmö, organisationsnummer 769608-5732, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-22.

Ekonomisk plan registrerades år 2004-11-28.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-09-03.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2002-07-22

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt - Privatbostadsföretag

Beskattning

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

Försäkring

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t.o.m. 2025-12-31.

Föreningen har tecknat en ny fastighetsförsäkring med Folksam fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Karl Bacos	
Ledamot	Taru Viinikainen	
Ledamot	My Hiller	
Ledamot	Staffan Magnusson	
Ledamot	Jakob Nachtweij	Avgått under 2025

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helena Jacobsson & Amanda Forssberg

Revisor

Auktoriserad revisor	Mattias Nilsson
	Ernst & Young AB

Information om fastigheten

Fastigheten består av 30 Lägenheter

Fastighetsbeteckning: Reval 1 i Malmö

Föreningens adresser:

Regementsgatan 66 och Tärningholmsgatan 1

Nybyggnadsår: 1930

Värdeår: 1930

Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Teknisk förvaltning	Delagott
Fastighetsförsäkring	LF under 2025, men byttes till Folksam under 2026

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-10-17

Underhållsplanens tidshorisont: 30

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av Fasad	2020	Genomförd
Renovering av Fasad	2021	Genomförd
Renovering av Fasad	2022	Genomförd
Relining	2023	Genomförd
Renovering av Fasad	2023	Genomförd
Relining Stammar	2026	Planerad
Målning delar av Fasad	2026	Planerad
Värmesystem i Byggnad	2030	Planerad

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	54
2 rok	13	811
3 rok	15	1 164
4 rok		
5 rok		
Summa	29	2 029

Totalt antal bostadslägenheter: 29

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok		
2 rok		
3 rok	1	75
4 rok		
5 rok		
Summa	1	75

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	4	249

Totalyta (m²): 2 356

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fortsätter att arbeta med att sänka kostnaderna för föreningen.

Man har även fortsatt sett över Underhållsplanen och följt upp på vad som behöver göras på fastigheten och inte.

Avgiften höjdes senast den 2025-05-01 med 4%. Ingen avgiftshöjning för 2026 är i nuläget beslutad.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 315 000 kronor.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 11 överlåtelser skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

11 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 44

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 603	2 540	2 402	2 161
Resultat efter finansiella poster, tkr	452	- 148	- 1 244	- 1 549
Soliditet ¹ , %	64	63	63	62
Räntekänslighet, %	7	6.6	7.2	8.2
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 820	5 993	6 204	6 424
Skuld/kvm totalyta	5 012	5 343	5 531	5 728
Energikostnad/kvm totalyta	227	230	241	213
Sparande/kvm totalyta	366	203	333	262
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	894	914	865	780
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70	73	73	73

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	för yttre underhåll	Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 591 806	6 075 578		563 359	- 7 092 684	- 148 477	21 989 582
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					- 148 477	148 477	0
Årets resultat						452 065	452 065
Belopp vid årets utgång	22 591 806	6 075 578		563 359	- 7 241 161	452 065	22 441 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 241 161
Årets resultat	452 065
Totalt	- 6 789 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	- 766 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 6 023 096
Totalt	- 6 789 096

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 602 686	2 539 808
Övriga rörelseintäkter	3	48	-5
Summa rörelseintäkter		2 602 734	2 539 803
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-909 325	-1 424 331
Administration och förvaltning	5	-419 904	-325 543
Personalkostnader	6	-75 302	-81 572
Avskrivningar		-403 846	-403 846
Övriga externa kostnader		-16 434	-20 364
Summa rörelsekostnader		-1 824 811	-2 255 656
RÖRELSERESULTAT		777 923	284 147
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		435	1 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 293	-433 924
Summa finansiella poster		-325 858	-432 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		452 065	-148 477
RESULTAT FÖRE SKATT		452 065	-148 477
ÅRETS RESULTAT		452 065	-148 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	32 982 202	33 386 048
Summa materiella anläggningstillgångar		32 982 202	33 386 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 982 202	33 386 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 510	192 853
Övriga fordringar		5 598	65 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 518	98 877
Summa kortfristiga fordringar		162 626	356 837
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 706 672	1 210 130
Summa kassa och bank		1 706 672	1 210 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 869 298	1 566 967
SUMMA TILLGÅNGAR		34 851 500	34 953 015

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		28 667 384	28 667 384
Fond för yttre underhåll		563 359	563 359
Summa bundet eget kapital		29 230 743	29 230 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 241 161	-7 092 684
Årets resultat		452 065	-148 477
Summa fritt eget kapital		-6 789 096	-7 241 161
SUMMA EGET KAPITAL		22 441 647	21 989 582
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		137 893	297 114
Övriga skulder		31 134	26 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	432 831	517 183
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	11 807 995	12 122 995
Summa kortfristiga skulder		12 409 853	12 963 433
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		12 409 853	12 963 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 851 500	34 953 015

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	777 923	268 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 846	403 846
Summa	1 181 769	672 040
Erhållen ränta	435	17 253
Erlagd ränta	-326 293	-444 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	855 911	244 726
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	194 211	-168 306
Minskning av rörelseskulder	-238 580	247 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	811 542	324 377
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av Lån	-315 000	-427 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 000	-427 500
Årets kassaflöde	496 542	-103 123
Likvida medel vid årets början	1 210 130	1 313 254
Likvida medel vid årets slut	1 706 672	1 210 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med andelsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltal som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Anläggningstillgångar

Byggnader 140 år
Stammar 50 år Tak 15 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Kabel-TV

Hysesbortfall

Totalt nettoomsättning

	2025	2024
Bostäder	1 813 613	1 743 853
Hysesintäkter		
Bostäder	92 522	92 520
Lokaler	599 993	598 015
Kabel-TV	105 420	105 420
Hysesbortfall	-8 862	0
	789 073	795 955
Totalt nettoomsättning	2 602 686	2 539 808

I begreppet Årsavgifter så ingår el, värme och vatten

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	48	-5
Totalt övriga rörelseintäkter	48	-5

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	67 036	55 939
Uppvärmning	395 505	354 967
Vatten och avlopp	71 591	111 469

534 131 **522 375**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	98 298	100 884
-------------------	--------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	49 003	43 304
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 070	74 250
Samfällighetskostnader	125 060	125 000

251 133 **242 554**

Reparationer

Reparationer	25 763	352 689
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	0	205 829
-----------	---	---------

Totalt operativ drift och underhåll

909 325 **1 424 331**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten	0	899
---------------	---	-----

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	4 700	0
--------------------------------	-------	---

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	95 296	70 000
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	67 299	118 330
----------------------------	--------	---------

Revision

Revisionsarvode	20 625	22 808
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 152	994
-----------------------------	-------	-----

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	925	601
Konsultarvode	92 250	0
Bankkostnader	5 350	3 305
Övriga administrativa kostnader	132 307	108 562
Föreningsomkostnader	0	44

230 833 **112 512**

Totalt administration och förvaltning

419 904 **325 543**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Sociala kostnader	18 003	19 502
Övriga kostnader	0	0
	18 003	19 502
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	57 299	62 070
Totalt personalkostnader	75 302	81 572

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	24 680 555	24 680 555
Anskaffningsvärde mark	10 872 000	10 872 000
Anskaffningsvärde standardförbättringar	4 494 863	4 494 863
Utgående anskaffningsvärden	40 047 418	40 047 418
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 661 371	- 6 257 525
Årets avskrivningar	- 403 846	- 403 846
Utgående avskrivningar	-7 065 217	-6 661 371
Utgående redovisat värde	32 982 201	33 386 047
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 391 000	25 766 000
Taxeringsvärde mark	20 748 000	21 169 000
	50 139 000	46 935 000

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror & Avgifter	224 832	308 508
Upplupna räntekostnader	27 196	33 956
Upplupna revisionsarvoden	20 305	20 305
Upplupna styrelsearvoden	57 300	57 300
Upplupna sociala avgifter	18 004	18 004
Övriga upplupna driftkostnader	85 194	79 110
Summa	432 831	517 183

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2026-08-26	2,440 %	1 350 000	1 390 000
Nordea	2026-11-30	2,490 %	5 228 998	5 366 498
Nordea	2026-11-30	2,350 %	5 228 997	5 366 497
Summa skulder till kreditinstitut			11 807 995	12 122 995

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 250 000	18 250 000
Summa:	18 250 000	18 250 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut så har beslut om att ta nytt lån tagits. Beloppet på lånet är 1 500 000 kr.

Underskrifter

Malmö enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

Karl Bacos
Ordförande

Taru Viinikainen
Ledamot

My Hiller
Ledamot

Staffan Magnusson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 13:28

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 20.04.2026 16:54

DOCUMENT ID:

SJLQAn7aZx

ENVELOPE ID:

Sy8mCnmTZg-SJLQAn7aZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Tärningen
i Malmö.pdf

16 pages

SHA-512:

9b11477f8f436c99c5e34ebed5903034b7d4ee6bd946c7
5b7308a1872ebd73697d1d4ae8b04cc544bc6241f237b
1a191becac10b8a34769d9a31ef64b8c291a7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Michael Bacos karl.bacos@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:48 22.04.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/21) IP: 130.235.150.56
Staffan Magnusson staffan.magnusson13@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:58 20.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/13) IP: 161.52.14.162
Taru Susanna Viinikainen taruvi@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:03 22.04.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/07/01) IP: 94.191.152.18
My Ingrid Hiller myhiller@outlook.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:18 22.04.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/09) IP: 81.235.157.167
JOHAN MATTIAS NILSSON Mattias.Nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:28 22.04.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/12) IP: 213.115.249.145

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed