



Årsredovisning 2025

Brf Thoméus



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Thoméus med säte i LUND org.nr. 745000-1321 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sankt Thomas 31	1939-06-30	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	10
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	304
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 724
Totalt 27 objekt		2 038

Föreningens lägenheter fördlas på 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Birger Torkildsen	Ledamot
Mårten Dunér	Ordförande
Anders Nordlöf	Ledamot
Tanja Svensson Holmqvist	Ledamot
Olof Ripa	Suppleant
Lovisa Sandberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mårten Dunér, Anders Nordlöf, Olof Ripa, Lovisa Sandberg och Birger Torkildsen

Firman tecknas av Mårten Dunér och Tanja Svensson Holmqvist, i förening.

Revisorer har varit: Morgan Nilsson med Carl Fagergren som suppleant Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Wilhelm Schalén (ordförande), Ylva Stubbergaard och Carl Flivik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-07-01 med +20% och +25% för lokalerna.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-29.

Byte av ordförande och styrelse skedde vid årsstämman i maj.

Amortering. Vi fortsätter amortera på befintligt lån på Handelsbanken.

Under sommaren påbörjades den planerade större renoveringen, avseende fasader, fönsterrenovering, balkar och balkonger på gårdssidan. Detta arbete blev något fördröjt på grund av oförutsedda skador på fönsterbalkar på gårdssidan, men slutfördes i december 2025. Terrasser vid vindar har fått nya tät- och täckskikt. Arbetena blev besiktigat i december 2025. Finansiering sker genom banklån som togs upp i Handelsbanken.

Året som kommer

En avgift enligt stadgarna vid andrahandsuthyrning, på 10 % av ett prisbasbelopp, kommer att tas ut även av affärslokalerna, från och med 2026-01-01.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det kommande året:

1. Översyn och omfogning av tegel mot Östra Vallgatan och Stora Tomegatan.
2. Balkonger – samtliga äldre balkonger ses över vad gäller infästning, plattor och balkar. Skador byts. Räckan byts mot nya i stål och med fullhöjd.
3. Tätskikt på skärmtak över Östra Vallgatan ses över och repareras.
4. Fönster – äldre fönster av kärnvirke skrapas, kittas om och linoljemålas utvändigt och invändigt. Bullerglasen avmonteras och påmonteras efter målningen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer, Avtalstyp

Kraftringen, elavtal

Kraftringen, uppvärmning med fjärrvärme

Comhem/Tele 2, kabel-TV

Telenor, bredband

HSB Skåne, ekonomisk förvaltning

HSB Skåne, underhållsplansavtal

Länsförsäkringar Skåne, fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Årsavgiften kommer att förändras fr.o.m. 2026-01-01 med +10% för samtliga lokaler och lägenheter. Vidare planeras ytterligare en höjning 2026-07-01 med 10 % för samtliga lokaler och lägenheter.

Avtalet med Com Hem, angående kabel-tv, kommer att sägas upp före 2027-01-30.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	126	129	58	81	98
Skuldsättning, kr/kvm	5 652	2 320	2 408	2 408	2 408
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 679	2 331	2 420	2 420	2 420
Räntekänslighet, %	8	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	252	222	222	209	208
Årsavgifter, kr/kvm	743	672	584	562	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	747	685	598	579	578
Nettoomsättning, tkr	1 519	1 378	1 192	1 152	1 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	-66	-126	-76	-76
Soliditet, %	18	33	33	35	35

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	83 072	0	0	83 072
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 552 014	0	0	1 552 014
Underhållsfond, kr	627 664	0	42 000	669 664
Reservfond	5 000	0	0	5 000
S:a bundet eget kapital, kr	2 267 750	0	42 000	2 309 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	346 932	-66 069	-42 000	238 863
Årets resultat, kr	-66 069	66 069	13 604	13 604
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	280 863	0	-28 396	252 467
S:a eget kapital, kr	2 548 613	0	13 604	2 562 217

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 42 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	280 863
Årets resultat, kr	13 604
Reservation till underhållsfond, kr	-42 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	252 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	252 467

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 519 018	1 378 485
Övriga rörelseintäkter		2 658	17 500
Summa Rörelseintäkter		1 521 676	1 395 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-899 304	-925 984
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 970	-47 140
Personalkostnader	Not 5	-45 655	-47 491
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-244 172	-244 142
Summa Rörelsekostnader		-1 258 100	-1 264 757
Rörelseresultat		263 576	131 228
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 773	29 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-272 745	-227 007
Summa Finansiella poster		-249 972	-197 297
Resultat efter finansiella poster		13 604	-66 069
Resultat före skatt		13 604	-66 069
Årets resultat		13 604	-66 069

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 854 250	6 098 422
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	7 155 656	205 768
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 009 906	6 304 190

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Övriga långfristiga fordringar		13 000	0
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		14 600	1 600

Summa Anläggningstillgångar		13 024 506	6 305 790
------------------------------------	--	-------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran	Not 11	10 114	25 202
Övriga kortfristiga fordringar		119 438	86 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	18 851	18 182
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		148 403	129 439

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	927 393
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	927 393

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 336 563	280 522
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 336 563	280 522

Summa Omsättningstillgångar		1 484 966	1 337 354
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		14 509 472	7 643 144
-------------------------	--	-------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	1 635 086	1 635 086
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		669 664	627 664
Summa Bundet eget kapital		2 309 750	2 267 750

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		238 863	346 932
Årets resultat		13 604	-66 069
Summa Fritt eget kapital		252 467	280 863

Summa Eget kapital

2 562 217 **2 548 613**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 818 000	0
Summa Långfristiga skulder		7 818 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 700 000	4 728 000
Leverantörsskulder		145 982	136 895
Övriga kortfristiga skulder		0	22 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	283 274	207 558
Summa Kortfristiga skulder		4 129 256	5 094 531

Summa Skulder

11 947 256 **5 094 531**

Summa Eget kapital och skulder

14 509 472 **7 643 144**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	263 576	131 228
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	244 172	244 142
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	244 172	244 142
Erhållen ränta	23 902	36 957
Erlagd ränta	-256 193	-235 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 457	176 944
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 093	-29 667
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	46 172	14 900
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	26 079	-14 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten	301 535	162 178
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 949 888	-142 143
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-13 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 962 888	-142 143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	6 790 000	-180 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 790 000	-180 000
Årets kassaflöde	128 647	-159 965
Likvida medel vid årets början	1 207 916	1 367 881
Likvida medel vid årets slut	1 336 563	1 207 916

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 187 310	1 079 364
	Årsavgifter lokaler	320 152	283 320
	Hyror lokaler	6 720	6 720
	Övriga primära intäkter	4 836	9 081
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 519 018	1 378 485
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 519 018	1 378 485

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-142 182	-129 283
	Reparationer	-33 419	-55 063
	Planerat underhåll	0	-85 800
	El	-55 972	-44 264
	Uppvärmning	-406 119	-351 822
	Vatten	-51 339	-55 350
	Sophämtning	-44 133	-43 467
	Fastighetsförsäkring	-25 562	-24 206
	Kabel-TV och bredband	-73 576	-80 006
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 788	-50 610
	Övriga driftkostnader	-1 214	-6 113
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-899 304	-925 984

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 636	-8 082
	Administrationskostnader	-9 988	-4 882
	Extern revision	-25 125	-20 000
	Konsultkostnader	-8 625	0
	Medlemsavgifter	-4 350	0
	Föreningsverksamhet	-19 245	-1 225
	Övriga förvaltningskostnader	0	-12 951
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 970	-47 140

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 000	-38 002
	Sociala avgifter	-7 655	-9 489
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-45 655	-47 491
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-244 172	-244 142
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-244 172	-244 142
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-267 374	-220 532
	Övriga räntekostnader	-5 371	-6 475
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-272 745	-227 007

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 005 738	11 005 738
	Ingående anskaffningsvärde mark	80 000	80 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	11 085 738	11 085 738
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 987 316	-4 743 174
	Årets avskrivningar	-244 172	-244 142
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-5 231 488	-4 987 316
	Utgående redovisat värde	5 854 250	6 098 422
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 577 000	39 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 209 000	1 436 000
	Summa	48 386 000	49 275 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	205 768	63 625
	Årets investeringar	6 949 888	142 143
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7 155 656	205 768
	Avser balkong och fönster projekt.		
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 600	1 600
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 600	1 600

Not 11	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	10 114	25 202
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	10 114	25 202
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	6 448	6 218
	Upplupna ränteintäkter	0	1 129
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 403	10 835
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	18 851	18 182
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	927 393
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	927 393
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	1 336 044	280 003
	Handelsbanken	519	519
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 336 563	280 522
Not 15	Medlemsinsatser	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	83 072	83 072
	Kapitaltillskott	1 552 014	1 552 014
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	1 635 086	1 635 086

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,76%	2028-06-01	3 500 000	0
Stadshypotek	2,95%	2027-03-30	4 518 000	200 000
Stadshypotek	2,65%	2026-02-27	3 500 000	0
			11 518 000	200 000
Långfristig del			7 818 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 500 000	
Kortfristig del			3 700 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			200 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,80%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	177 191	130 214
Upplupna räntekostnader	16 552	0
Övriga upplupna kostnader	89 531	77 344
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	283 274	207 558

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.