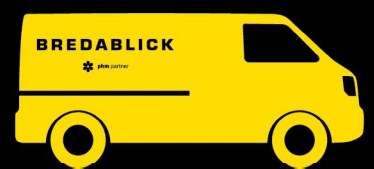


# Bostadsrättsföreningen Östra Citadellskaen

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Östra Citadellskaen

Org.nr: 769633-0104

## Årsredovisning 2025

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 3    |
| Resultaträkning        | 10   |
| Balansräkning          | 11   |
| Kassaflödesanalys      | 13   |
| Noter                  | 14   |
| Underskrifter          | 20   |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Citadellskaen, 769633-0104, 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-26 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 del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Sejen ga:1, Malmö Sejen ga:2 och Malmö Sejen ga:3 . Gemensamhetsanläggningarna Malmö Sejen ga:1, Malmö Sejen ga:2 och Malmö Sejen ga:3 ändamål är att förvalta anläggningar i markplan: Gårds- o passageyta, staket, ställverks -o transformatorrum, port m.m. anläggning i källare, nedfartsramt, bilparkering, cykelparkering samt tillhörande anslutningar för el, vs, ventilation och sprinkler. Att förvalta fast lekutrustning såsom rutschkana, balansgång, lekhus, dragrep, sandlåda, bakhord, lexbord m.m. inom förskolegård, samt att förvalta miljörum samt tekniska ledningar för el, vatten, spillvatten och ventilation.

#### **Styrelse**

|            |                   |      |
|------------|-------------------|------|
| Ordförande | Anders Gustavsson | 2027 |
| Ledamot    | Gunnar Magnusson  | 2027 |
| Ledamot    | Jan Christensson  | 2026 |
| Ledamot    | Nils Alsborn      | 2026 |
| Ledamot    | Jim Engberg       | 2027 |
| Suppleant  | Ingemar Ericsson  | 2026 |
| Suppleant  | Johanna Liljeberg | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämma**

#### **Revisor**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Auktoriserad revisor | Andrea Åkesson                   |
|                      | Azets Revision och Rådgivning AB |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Thomas Ahlbeck och Annika Helander.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sejen 4 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 47 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Argogatan 1 och Citadellsvägen 11 A-B.

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
| 5     | 15    | 12    | 15    |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 974   | kvm |
| Total bostadsarea:        | 3 845 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 3 845 | kvm |
| Total lokalarea:          | 104   | kvm |

#### Lokaler

##### **Lokalhyresgäster**

##### **Yta (kvm)**

|               |     |
|---------------|-----|
| Malmöboxen AB | 104 |
|---------------|-----|

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-11-25.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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    |
|-------------------------|---------------|
| Fastighetsskötsel       | SBC           |
| Kabel-TV                | Tele2         |
| Bredband                | Tele2         |
| Elavtal avseende volym  | Tranås Energi |
| Fjärrvärme              | E.ON.         |
| Mätning El/Vatten/Värme | KTC           |
| Serviceavtal hissar     | Kone          |
| Städning                | SBC           |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 113 145 kr (38 018 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (171 250 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 av Sustend och uppdaterad 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Baserat på av styrelsen antagen underhållsplan har styrelsen beslutat avsätta årligen den genomsnittliga årskostnaden över planens längd med justering för inflation om 2%, vilket gäller from 2023 års bokslut. Avsättningen för 2025 är enligt denna princip 331 130 kr, detta motsvarar 84 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



### **Styrelsens ord**

Även under 2025 har styrelsen haft fokus på uppföljning av 5-årsbesiktningen av speciellt avseende värmesystemet. Efter flertal sammanträffande med totalentreprenören beslöts att separata värmeledningar dras upp till penthouse-lägenheterna för att få ett jämnare värmeflöde i fastigheten.

Styrelsen har under året sett över fastighetsförsäkring eftersom försäkringsbolaget annonserade kraftig höjning av försäkringspremien. Nytt avtal har tecknats genom Bostadsrätterna och Söderberg&Partners gruppavtal med Folksam. Den nya försäkringen innefattar inte bostadsrättstillägget vilken respektive lägenhet själva måste teckna.

Styrelsen har tecknat underhållsavtal med företaget Vyn för utvändigt tvättning av fönster i trapphusen. Kommer att utföras 2 ggr/år.

Enligt underhållsplanen planerades inga större underhållsarbeten för 2025. Nytt driftsavtal har tecknats med Kone för underhåll av hissarna.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med uppföljning av föreningens ekonomi. I likhet med föregående verksamhetsår är det ekonomiska läget generellt ostabilt men föreningens ekonomi är stabil och i balans och generera ett stabilt kassaflöde.

Under året har styrelsen haft regelbundna möten med hyresgästen, Malmöboxen/Elsa, för avstämning av deras ekonomi.

Föreningens låneportfölj har tidigare varit jämnt fördelad med räntebindningar i slutet på 2023, 205 och 2027. På grund av räntesituation beslutade styrelsen 2025 att delad förfallna lån med dels 50 % rörligt ränta dels 50% bundet 2 års ränta, med ett ränterintervall på 2,2 -2,52 %. Styrelsen gör bedömningen att ränteläget är fortsatt osäkert.

Styrelsen har baserat på budget för 2026 beslutat om hyreshöjning med 3% för 2026.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

80 medlemmar vid räkenskapsårets början.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 80

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

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

Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2025    | 2024    | 2023   | 2022    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|--------|---------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 3 270   | 3 509   | 3 375  | 3 031   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | - 1 039 | - 1 277 | - 813  | - 1 143 |
| Förändring av underhållsfond                             | 331     | 153     | 650    | 332     |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | 431     | 371     | 338    | 326     |
| Sparande kr/kvm                                          | 176     | 167     | 267    | 167     |
| Soliditet, %                                             | 80      | 80      | 80     | 80      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 647     | 647     | 661    | 622     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 76      | 71      | 64     | 69      |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 570     | 570     | 570    | 544     |
| Lokalhyra kr/kvm                                         | 2 500   | 2 500   | 2 500  | 2 077   |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 352     | 372     | 363    | 340     |
| Ränta kr/kvm                                             | 173     | 242     | 164    | 157     |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 201     | 179     | 181    | 209     |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 84      | 84      | 81     | 84      |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 11 386  | 11 528  | 11 620 | 11 856  |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 11 694  | 11 840  | 11 934 | 12 177  |
| Räntekänslighet (%)                                      | 18      | 21      | 18     | 20      |
| Snittränta, (%)                                          | 1.52    | 2.1     | 1.41   | 1.32    |

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. Föreningen har gemensamt inköp av el och kallvatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat     |
|------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Vid årets början                   | 194 666 910        | 1 482 110        | - 5 380 987         | - 1 276 618        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                    |                  | -1 276 618          | 1 276 618          |
| Avsättning till underhållsfond     |                    | 331 130          | -331 130            |                    |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                    | 0                | 0                   |                    |
| Årets resultat                     |                    |                  |                     | - 1 039 105        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>194 666 910</b> | <b>1 813 240</b> | <b>- 6 988 735</b>  | <b>- 1 039 105</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 6 657 605        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 1 039 105        |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 331 130          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 0                  |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 8 027 840</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 8 027 840        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 8 027 840</b> |

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

2 746 551

2 723 231

Övriga rörelseintäkter

3

523 172

785 972

**Summa rörelseintäkter**

**3 269 723**

**3 509 203**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 502 050

-1 679 117

Övriga kostnader

5

-233 094

-290 385

Personalkostnader

6

-134 000

-133 240

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 801 019

-1 801 019

**Summa rörelsekostnader**

**-3 670 163**

**-3 903 761**

## RÖRELSERESULTAT

**-400 440**

**-394 558**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

44 676

72 504

Räntekostnader och liknande resultatposter

-683 341

-954 564

**Summa finansiella poster**

**-638 665**

**-882 060**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-1 039 105**

**-1 276 618**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-1 039 105**

**-1 276 618**

**ÅRETS RESULTAT**

**-1 039 105**

**-1 276 618**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 8 , 9 | 231 164 607        | 232 965 626        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>231 164 607</b> | <b>232 965 626</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>231 164 607</b> | <b>232 965 626</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                    |                    |
| Kundfordringar                                |       | 0                  | 26 201             |
| Övriga fordringar                             |       | 429 013            | 214 978            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10    | 167 334            | 167 194            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>596 347</b>     | <b>408 373</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 11    | 2 523 671          | 2 576 951          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>2 523 671</b>   | <b>2 576 951</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>3 120 018</b>   | <b>2 985 324</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>234 284 625</b> | <b>235 950 950</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | Not     | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------|---------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |         |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |         |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |         | 194 666 910                  | 194 666 910                  |
| Underhållsfond                                  |         | 1 813 240                    | 1 482 110                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |         | <strong>196 480 150</strong> | <strong>196 149 020</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |         |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |         | -6 988 735                   | -5 380 987                   |
| Årets resultat                                  |         | -1 039 105                   | -1 276 618                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |         | <strong>-8 027 840</strong>  | <strong>-6 657 605</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |         | <strong>188 452 310</strong> | <strong>189 491 415</strong> |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>           |         |                              |                              |
| Fastighetslån                                   | 12 , 13 | 29 520 750                   | 15 033 600                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |         | <strong>29 520 750</strong>  | <strong>15 033 600</strong>  |
| <strong>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>     |         | <strong>29 520 750</strong>  | <strong>15 033 600</strong>  |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>           |         |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12 , 13 | 15 444 100                   | 30 491 600                   |
| Leverantörsskulder                              |         | 82 943                       | 361 942                      |
| Skatteskulder                                   |         | 111 343                      | 85 450                       |
| Övriga skulder                                  |         | 172 348                      | 0                            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 14      | 500 831                      | 486 943                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |         | <strong>16 311 565</strong>  | <strong>31 425 935</strong>  |
| <strong>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</strong>     |         | <strong>16 311 565</strong>  | <strong>31 425 935</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |         | <strong>234 284 625</strong> | <strong>235 950 950</strong> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | -400 441                 | -394 558                 |
| Avskrivningar                                                                           | 1 801 019                | 1 801 019                |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>1 400 578</b>         | <b>1 406 461</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          | 33 769                   | 72 504                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -686 167                 | -954 564                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>748 180</b>           | <b>524 401</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         | -177 066                 | -6 041                   |
| Förändring av rörelseskulder                                                            | -64 043                  | 334 423                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>507 071</b>           | <b>852 783</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Amortering av låneskulder                                                               | -30 491 600              | -14 697 850              |
| Upptagna lån                                                                            | 29 931 250               | 14 335 000               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-560 350</b>          | <b>-362 850</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-53 279</b>           | <b>489 933</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>2 576 950</b>         | <b>2 087 017</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>2 523 671</b>         | <b>2 576 950</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader           | 100                  |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

### Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

**Totalt årsavgifter och hyror**

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 2 192 592        | 2 192 593        |
| Hysesintäkter                       |                  |                  |
| Hyror lokaler                       | 260 004          | 260 000          |
| Hyror p-platser/garage              | 293 955          | 270 638          |
|                                     | <b>553 959</b>   | <b>530 638</b>   |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>2 746 551</b> | <b>2 723 231</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Vatten

El

Uppvärmning

Debiterad fastighetsskatt

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

2025

2024

3 430

0

60 469

50 257

261 794

222 256

5 196

6 050

28 032

16 708

0

5 732

71 755

380 629

92 496

104 340

**523 172**

**785 972**

#### Totalt övriga rörelseintäkter

**523 172**

**785 972**

I posten övriga intäkter ingår det under 2025 36 000 kr i form av ersättning för markupplåtelse samt 29 830 kr i form av återvinning av moms efter omräkning till schablon baserad på omsättning istället för yta. Under 2024 ingår det 280 000 kr i form av ersättning från Skanska.

### Not 4. Fastighetskostnader

2025

2024

#### Driftskostnader

El

405 097

341 377

Uppvärmning

215 893

210 272

Vatten och avlopp

174 412

156 163

Teknisk förvaltning

105 371

96 803

Serviceavtal

53 026

46 460

Besiktningsskostnader

6 273

149 922

Systematiskt brandskyddsarbete

5 577

6 388

Övriga utgifter för köpta tjänster

23 091

14 548

Bredband

79 400

79 854

Kabel-TV

33 012

32 630

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

3 936

3 538

Fastighetsförsäkring

54 336

56 919

Förbrukningsmaterial

3 233

1 266

Övriga driftkostnader

172 348

241 580

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

53 900

32 130

**1 388 907**

**1 469 849**

#### Reparationer

Hiss

2 728

13 830

Armaturer, gemensamma utrymmen

0

1 039

Vattenskador

0

3 656

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

21 374

0

VA & sanitet, installationer

0

4 515

Ventilation, installationer

37 190

0

El, installationer

10 525

0

Tele/TV/porttelefon, installationer

41 328

14 978

**113 145**

**38 018**

#### Underhåll

Ventilation

0

38 125

Fasad

-1

133 125

**-1**

**171 250**

#### Totalt fastighetskostnader

**1 502 050**

**1 679 117**



## Not 5. Övriga kostnader

|                                            | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resekostnader                              | 271            | 0              |
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 5 950          | 5 950          |
| Förvaltningskostnader                      | 130 588        | 115 268        |
| Revision                                   | 20 970         | 16 757         |
| Tele och post                              | 1 715          | 1 375          |
| Befarade förluster på andra kundfordringar | -43 210        | 107 787        |
| Kontorsmateriel och trycksaker             | 0              | 739            |
| Bankkostnader                              | 4 693          | 2 284          |
| Hyra av anläggningstillgångar              | 0              | 1 250          |
| IT-tjänster                                | 1 170          | 1 148          |
| Övriga externa tjänster                    | 97 450         | 6 694          |
| Övriga externa kostnader                   | 13 497         | 5 088          |
| Kostnader av engångskaraktär               | 1              | 26 046         |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>             | <b>233 094</b> | <b>290 385</b> |

## Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                |                |                |
| Styrelsearvode                  | 117 600        | 114 600        |
| Sociala kostnader               | 16 400         | 18 640         |
|                                 | <b>134 000</b> | <b>133 240</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>134 000</b> | <b>133 240</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                                                          | 2025             | 2024             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                  |                  |
| Byggnader                                                                | 1 801 019        | 1 801 019        |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>1 801 019</b> | <b>1 801 019</b> |



| Not 8. Byggnader och mark                                   | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 180 101 910        | 180 101 910        |
| Mark                                                        | 63 970 000         | 63 970 000         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>244 071 910</b> | <b>244 071 910</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Byggnader                                                   | - 11 106 284       | - 9 305 265        |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 1 801 019        | - 1 801 019        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-12 907 303</b> | <b>-11 106 284</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>231 164 607</b> | <b>232 965 626</b> |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 167 194 607        | 168 995 626        |
| Mark                                                        | 63 970 000         | 63 970 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 104 590 000        | 96 488 000         |
| Taxeringsvärde mark                                         | 32 800 000         | 33 725 000         |
|                                                             | <b>137 390 000</b> | <b>130 213 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Bostäder                                                    | 132 000 000        | 127 000 000        |
| Lokaler                                                     | 5 390 000          | 3 213 000          |
|                                                             | <b>137 390 000</b> | <b>130 213 000</b> |
| <b>Not 9. Ställda säkerheter</b>                            | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Fastighetsinteckningar                                      | 49 455 000         | 49 455 000         |
| <b>Summa:</b>                                               | <b>49 455 000</b>  | <b>49 455 000</b>  |
| <b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Upplupna intäkter                                           | 53 607             | 51 035             |
| Upplupna ränteintäkter                                      | 15 545             | 4 637              |
| Förutbetalda kostnader                                      | 98 182             | 111 522            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>167 334</b>     | <b>167 194</b>     |
| <b>Not 11. Kassa och bank</b>                               | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 713 912            | 822 219            |
| Transaktionskonto SEB                                       | 208 373            | 5 896              |
| Transaktionskonto SBAB                                      | 601 386            | 1 248 835          |
| Placeringskonto SEB                                         | 0                  | 200 000            |
| Placeringskonto SBAB                                        | 0                  | 300 000            |
| Placeringskonto SBAB                                        | 1 000 000          | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                | <b>2 523 671</b>   | <b>2 576 950</b>   |
| <b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>                        | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                      | 15 444 100         | 30 491 600         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                           | 29 520 750         | 15 033 600         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen                 | 0                  | 0                  |
| <b>Summa</b>                                                | <b>44 964 850</b>  | <b>45 525 200</b>  |



### Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Stadshypotek                                   | 2027-12-01               | 1,09 %                  | 15 033 600           | 15 190 200           |
| SEB                                            | Löst                     | 1,09 %                  | 0                    | 16 000 000           |
| SEB                                            | Löst                     | 2,63 %                  | 0                    | 14 335 000           |
| SEB                                            | 2027-10-28               | 2,43 %                  | 6 931 250            | 0                    |
| SEB                                            | 2026-10-28               | 2,20 %                  | 7 000 000            | 0                    |
| Stadshypotek                                   | 2027-12-01               | 2,52 %                  | 8 000 000            | 0                    |
| Stadshypotek                                   | 2026-11-30               | 2,25 %                  | 8 000 000            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>44 964 850</b>    | <b>45 525 200</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -15 444 100          | -30 491 600          |
|                                                |                          |                         | <b>29 520 750</b>    | <b>15 033 600</b>    |

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

| Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 136 686        | 133 240        |
| Upplupna räntekostnader                              | 41 743         | 44 569         |
| Förutbetalda intäkter                                | 213 219        | 215 252        |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 19 200         | 16 200         |
| Upplupna kostnader                                   | 89 982         | 77 681         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>500 830</b> | <b>486 942</b> |



**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen**

Föreningens lokal har sedan 2021 varit uthyrd till restaurangen Malmöboxen/Elsa. Dessvärre ansökte bolaget om konkurs i slutet av februari 2026. Arbetet med att hitta ny hyresgäst är igångsatt.



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-20

---

Anders Gustavsson  
Ordförande

---

Gunnar Magnusson  
Ledamot

---

Jan Christensson  
Ledamot

---

Nils Alsborn  
Ledamot

---

Jim Engberg  
Ledamot

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

---

Azets Revision och Rådgivning AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 20:03

**SENT BY OWNER:**

Filippa Fernström • 20.04.2026 15:17

**DOCUMENT ID:**

HJKOvomTbg

**ENVELOPE ID:**

rktdPo7TZx-HJKOvomTbg

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Östra Cita  
dellskajen.pdf

20 pages

**SHA-512:**

d24bb79a9a505eaa715308227e998210d14a82184354a  
8ae1c497dc52ea74e2832d7e5880715742719befe96e7c  
ff2fc5dea1e808447dbf20fd775ece378e5e9

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 |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------|
| Gunnar Magnusson                 |  Signed   | 20.04.2026 15:34 | eID    |         |
|                                  | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 15:28 | Low    |         |
| ANDERS GUSTAVSSON                |  Signed   | 20.04.2026 16:09 | eID    |         |
|                                  | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 16:08 | Low    |         |
| JOHN NILS-OLOF ALSBOR<br>N       |  Signed   | 20.04.2026 17:37 | eID    |         |
|                                  | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 17:32 | Low    |         |
| Jan Peter Ernst Christenss<br>on |  Signed   | 20.04.2026 17:56 | eID    |         |
|                                  | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 17:52 | Low    |         |
| Pär Eric Jim Engberg             |  Signed   | 22.04.2026 13:33 | eID    |         |
|                                  | Authenticated                                                                              | 22.04.2026 13:32 | Low    |         |
| ANDRÉA ÅKESSON                   |  Signed | 23.04.2026 20:03 | eID    |         |
|                                  | Authenticated                                                                              | 23.04.2026 20:02 | Low    |         |

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen, org.nr 769633-0104.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**ANDRÉA ÅKESSON**

Undertecknare



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### **Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

### **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

