

Årsredovisning 2025

BF Celsius u p a

746000-1386



Välkommen till årsredovisningen för BF Celsius u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1927-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viktoria 13	1927	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 292 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 171 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 463 kvm.

Styrelsens sammansättning

Chanon Borgström	Ordförande
Edvin Blomberg	Kassör
Josephine Alvé	Sekreterare
Victor Emanuel Eklund	Styrelseledamot
Dag Lorentzon	Styrelseledamot
Stefan Lorenzen	Suppleant
Anna Ottosson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Adnan Kovacevic Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-12. Stadgeförändringar version 1.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Stadgeförändringar version 1.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Stadgeförändringar version 2 efter föreläggande från Bolagsverket.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-17. Stadgeförändringar version 2 efter föreläggande från Bolagsverket.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1999** ● Tvättstuga, Styrelserum, Port - målning
- 2000** ● Trapphus - renovering och målning av trapphus
Balkonger - renovering av balkonger
- 2001** ● El - nya elledningar i lägenheter
- 2003** ● Badrum - renovering av samtliga badrum i samband med stambyte
Stambyte VA - stambyte av vatten, avlopp
- 2006-2007** ● Fönster - målning av fönster, balkongdörrar och portar
- 2008** ● Burspråk - putsning av burspråkens undersida
- 2010** ● El - byte av stigarledningar samt elcentral
Tvättstuga - ny tvättmaskin
- 2011** ● Tak - byte av papp, pannor och plåt samt nya kronor på skorstenar
Fasad - nya fogar
- 2012** ● Värmesystem - rengöring av värmesystem samt värmeanläggning
- 2013** ● Råttstopp - installation av råttstop på samtliga avloppsstammar
- 2014** ● Miljöhus - byte av stomme på miljöhus
- 2016** ● Dränering - dränering längs väggar på innergård samt ny asfaltering på innergård
- 2017** ● Säkerhetsdörr - installation av nya säkerhetsdörrar i lägenheter
- 2019** ● Port - installation av ny port mot Celsiusgatan
Värmeväxlare - installation av ny värmepanna samt utbyte av termostater i lägenheter
- 2021-2022** ● Fiber - Installation och byte till fiber bredband.
- 2023** ● Fönster - Renovering och målning av fönster och balkongdörrar
- 2024** ● Fläkt till tvättstuga - Installation av fläkt för att avhjälpa fuktbildning
- 2025** ● Portar - Renovering och målning av port, ytterdörrar och källarfönster

Planerade underhåll

- 2026** ● Dränering utsida av fastigheten

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	NABO
El samt fjärrvärme	Eon
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-tv	Telia
Renhållning	Vasyd, IL Recycling
Vatten	Vasyd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året löpte ett av föreningens tidigare förmånliga bundna lån ut, med en ränta på 0,91%. Det nya lånet löper tills vidare rörligt med en ränta om ca 2,60–2,90%, i väntan på att konsolideras med föreningens övriga lån under 2026.

I samband med pågående renovering av portar, dörrar och fönster utökades arbetets omfattning då behovet visade sig vara större än planerat, och ett antal fönster behövde bytas ut helt. Kostnaden täcktes med befintliga likvida medel utan ytterligare upplåning.

I slutet av räkenskapsåret beslutades, i samråd med Nabo, om en avgiftshöjning om 5% med verkan från januari 2026, för att möta ökade kostnader till följd av omläggning av lån samt planerad dränering av fastighetens utsida under 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar av avtal förutom prisindexeringar skedde under 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 101 188	1 072 117	1 031 421	1 009 940
Resultat efter fin. poster	-261 260	-210 145	-493 890	-35 628
Soliditet (%)	0	1	4	7
Yttre fond	-	-	214 045	235 412
Taxeringsvärde	26 910 000	21 394 000	21 394 000	21 394 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	749	730	693	673
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	90,5	97,6	97,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 996	4 037	4 078	4 119
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 996	4 037	4 078	4 119
Sparande / kvm totalyta, kr	128	167	125	163
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	17	15	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	182	181	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	62	41	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	261	237	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,25	0,94	0,94	0,94
Räntekänslighet (%)	5,34	5,53	5,89	6,12

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är i huvudsak hänförligt till planerade underhållskostnader för renovering av portar, dörrar och fönster. I samband med renoveringen utökades arbetets omfattning då behovet visade sig vara större än planerat, och ett antal fönster behövde bytas ut helt. Kostnaderna täcktes med befintliga likvida medel utan ytterligare upplåning. Styrelsen bedömer att förlusten är av engångskaraktär.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 400	-	-	66 400
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Reservfond	13 280	-	-	13 280
Balanserat resultat	198 491	-210 145	-	-11 654
Årets resultat	-210 145	210 145	-261 260	-261 260
Eget kapital	68 026	0	-261 260	-193 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 654
Årets resultat	-261 260
Totalt	-272 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 169
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 169
Balanseras i ny räkning	-272 914
	-272 914

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 101 188	1 072 117
Övriga rörelseintäkter	3	3 514	106 905
Summa rörelseintäkter		1 104 702	1 179 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-914 134	-960 990
Övriga externa kostnader	9	-111 017	-107 120
Personalkostnader	10	-70 793	-73 131
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 136	-197 136
Summa rörelsekostnader		-1 293 080	-1 338 377
RÖRELSERESULTAT		-188 378	-159 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		597	4 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-73 479	-55 515
Summa finansiella poster		-72 882	-50 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 260	-210 145
ÅRETS RESULTAT		-261 260	-210 145

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 483 233	5 680 369
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 483 233	5 680 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 486 033	5 683 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 119	8 731
Övriga fordringar	15	15 106	14 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38 467	39 542
Summa kortfristiga fordringar		61 692	63 062
Kassa och bank			
Kassa och bank		329 722	455 443
Summa kassa och bank		329 722	455 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		391 414	518 505
SUMMA TILLGÅNGAR		5 877 447	6 201 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 400	66 400
Uppskrivningsfond		13 280	13 280
Summa bundet eget kapital		79 680	79 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 654	198 491
Årets resultat		-261 260	-210 145
Summa fritt eget kapital		-272 914	-11 654
SUMMA EGET KAPITAL		-193 234	68 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 767 500
Summa långfristiga skulder		0	3 767 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 846 000	2 138 500
Leverantörsskulder		68 848	69 680
Skatteskulder		7 698	2 564
Övriga kortfristiga skulder		-1 471	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	149 606	155 404
Summa kortfristiga skulder		6 070 681	2 366 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 877 447	6 201 674

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-188 378	-159 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	197 136	197 136
	8 758	37 781
Erhållen ränta	597	4 725
Erlagd ränta	-73 032	-55 518
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-63 677	-13 012
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 370	-14 976
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 414	26 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65 721	-1 391
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-60 000	-60 101
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-60 101
ÅRETS KASSAFLÖDE	-125 721	-61 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	455 443	516 935
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	329 722	455 443

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Celsius u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,51 - 2,54 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	877 764	860 532
Årsavgifter, lokaler	167 472	156 516
Hysesintäkter, lokaler	4 716	4 620
Kabel-TV/Bredband	50 400	50 400
Övriga intäkter	836	49
Summa	1 101 188	1 072 117

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	-8
Övriga intäkter	0	12 425
Försäkringsersättning	0	94 488
Ersättn.fr.försäkr.bolag	1 523	0
Övriga rörelseintäkter	2 000	0
Summa	3 514	106 905

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 203	24 672
Övrigt	25 336	25 166
Städning	44 329	42 652
Besiktning och service	0	7 081
Trädgårdsarbete	2 167	0
Summa	96 035	99 570

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	4 364
Tvättstuga	20 605	11 930
Dörrar och lås/porttele	3 780	0
VA	7 731	13 625
El	0	10 782
Summa	32 116	40 701

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	38 949
Trapphus/port/entré	26 940	0
Övriga gemensamma utrymmen	224 473	0
Fönster	0	211 339
Staket/grind/terrass	0	6 500
Summa	251 413	256 788

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	25 190	24 984
Uppvärmning	273 803	265 620
Vatten	73 641	91 013
Sophämtning	21 987	19 630
Summa	394 621	401 247

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	15 168	14 368
Självrisker	0	28 661
Bredband/Kabeltv	71 477	71 485
Fastighetsskatt	53 304	48 170
Summa	139 949	162 684

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 683	8 491
Övriga förvaltningskostnader	26 581	27 469
Revisionsarvoden	5 345	0
Ekonomisk förvaltning	75 408	71 160
Summa	111 017	107 120

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 454	57 285
Sociala avgifter	17 339	15 846
Summa	70 793	73 131

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	73 479	55 515
Summa	73 479	55 515

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 713 859	9 713 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 713 859	9 713 859
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 033 490	-3 836 354
Årets avskrivning	-197 136	-197 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 230 626	-4 033 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 483 233	5 680 369
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 418 000	12 138 000
Taxeringsvärde mark	9 492 000	9 256 000
Summa	26 910 000	21 394 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 488	52 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 488	52 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 488	-52 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-52 488	-52 488
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 106	13 356
Övriga fordringar	0	1 433
Summa	15 106	14 789

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 140	16 815
Försäkringspremier	17 119	16 443
Förvaltning	5 208	6 284
Summa	38 467	39 542

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	0,95 %	3 767 500	3 807 500
SEB	2026-07-28	2,67 %	2 078 500	2 098 500
Summa			5 846 000	5 906 000
Varav kortfristig del			5 846 000	2 138 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 546 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 657	444
El	2 001	2 443
Uppvärmning	35 669	34 374
Utgiftsräntor	754	307
Vatten	12 268	26 140
Förutbetalda avgifter/hyror	96 257	91 696
Summa	149 606	155 404

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 246 000	7 246 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen ingått ett nytt förvaltningsavtal med Nabo som minskar föreningens förvaltningskostnader med ca 20 000 kr per år. Föreningens kvarvarande bundna lån (0,95%) löper ut under sommaren 2026. Detta kommer att öka våra omkostnader kopplat till lån avsevärt under. Styrelsen planerar att ta upp ett nytt lån om ca 1 000 000 kr för att finansiera den planerade dräneringen av fastighetens utsida, och avser att konsolidera detta med det utlöpande lånet till ett samlat lån. Föreningen har tecknat ett nytt bredbandsavtal som träder i kraft november 2026. Från och med då beräknas föreningens breddbandskostnad minska med ca 22 000 kr per år, och medlemmarnas månadsavgift sänkas med ca 54 kr per månad.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Malmö

Chanon Borgström
Ordförande

Dag Lorentzon
Styrelseledamot

Edvin Blomberg
Kassör

Josephine Alvé
Sekreterare

Victor Emanuel Eklund
Styrelseledamot

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

Adnan Kovacevic
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 10:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 13:04

DOCUMENT ID:

BkOhM63TWe

ENVELOPE ID:

B1whfThTZx-BkOhM63TWe

DOCUMENT NAME:

BF Celsius u p a, 746000-1386 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

3dfc7c0967fdae1f788b2467d37fe744e432020226a2fb40e4ebe31bc4332a301a04b56fb5d33afb34b389265ca08cc96f907068843a910103499aee3c9b83

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
1. Dag Magnus Lorentzon daglorentzon@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:26 27.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 194.17.178.38
2. Victor Emanuel Eklund victor.eklund1996@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:19 27.04.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.75.201
3. EDVIN BLOMBERG blomberg.edvin@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:11 27.04.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.178.182
4. Daniel Chanon Borgström dborgstroem@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:57 27.04.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.245.85
5. JOSEPHINE MARIE CECILIA ALVÉN josephine@alven.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:48 29.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.112.129
6. ADNAN KOVACEVIC adnan.kovacevic091@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:50 29.04.2026 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.67.37

* 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