

Årsredovisning
för
BRF Arkitekten i Ystad
769618-4006
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Arkitekten i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Arkitekten i Ystad, som har sitt säte i Ystad och registrerad hos Bolagsverket 2008-02-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastighetens byggnader

Föreningen har under 2008/09 uppfört ett hus innehållande åtta bostadslägenheter och en lokal.

Adress: Frembergsgatan 8 a-h, Ystad.

Föreningens åtta bostadslägenheter är fördelade enligt följande:

4 st 71 kvm

4 st 108 kvm

Total bostadsarea: 716 kvm

Lokal: 55 kvm

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Arkitekten har under räkenskapsåret hållit tre styrelsemöten. Under året har föreningen genomfört visst underhåll av fastigheten genom att olja in staketen samt genomfört fällning av träd på fastigheten.

Föreningen har även låtit utföra en tomtmätning.

Föreningen har under året bytt bank till Svensk Handelsbank och flyttat två av tre lån till den nya banken, medan ett lån fortsatt ligger kvar hos Sparbanken Skåne. I samband med detta har amortering påbörjats på två av föreningens lån.

Under året har även en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts samt en ny energideklARATION upprättats för fastigheten. Föreningen har dessutom i hög grad utfört trädgårdsarbetet i egen regi för att bidra till att hålla kostnaderna nere.

Styrelsen har även beslutat att sänka årsavgiften med 5 %, vilket kommer att påverka föreningens medlemmar under 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 9 medlemmar och vid årets slut 10 medlemmar. Under året har 1 medlemsförändring skett till följd av överlåtelse av bostadsrätt. Vid årets slut innehas 1 lägenhet av ett dödsbo. Några insatser som ska återbetalas föreligger inte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	651	682	568	531
Resultat efter finansiella poster	56	-178	27	16
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	817	860	717	668
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 929	9 962	9 995	9 995
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 691	10 727	10 763	10 763
Sparande per kvm (kr/kvm)	134	-170	95	82
Räntekänslighet (%)	13	12	15	16
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	193	193	162	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	90	90

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 280 000	84 250	30 828	-178 289	12 216 789
Disposition av föregående års resultat:		-64 000	-114 289	178 289	0
Årets resultat				56 416	56 416
Belopp vid årets utgång	12 280 000	20 250	-83 461	56 416	12 273 205

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-83 461
årets vinst	56 416
	-27 045
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	16 000
	-43 045
	-27 045

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	651 356	682 128
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		651 356	682 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-270 905	-518 727
Övriga externa kostnader		-42 072	-36 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-46 846	-46 846
Summa rörelsekostnader		-359 823	-601 809
Rörelseresultat		291 533	80 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 915	25 779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 032	-284 387
Summa finansiella poster		-235 117	-258 608
Resultat efter finansiella poster		56 416	-178 289
Resultat före skatt		56 416	-178 289
Årets resultat		56 416	-178 289

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 257 236	19 304 082
Summa materiella anläggningstillgångar		19 257 236	19 304 082
Summa anläggningstillgångar		19 257 236	19 304 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		701	16 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 331	3 317
Summa kortfristiga fordringar		2 032	20 012
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		812 670	719 087
Summa kassa och bank		812 670	719 087
Summa omsättningstillgångar		814 702	739 099
SUMMA TILLGÅNGAR		20 071 938	20 043 181

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 280 000	12 280 000
Fond för yttre underhåll	5	20 250	84 250
Summa bundet eget kapital		12 300 250	12 364 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 461	30 828
Årets resultat		56 416	-178 289
Summa fritt eget kapital		-27 045	-147 461
Summa eget kapital		12 273 205	12 216 789
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 604 000	7 655 100
Summa långfristiga skulder		7 604 000	7 655 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		51 100	25 600
Leverantörsskulder		15 265	17 761
Skatteskulder		33 352	31 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	95 016	96 399
Summa kortfristiga skulder		194 733	171 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 071 938	20 043 181

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		56 416	-178 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		46 846	46 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		103 262	-131 443
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 980	6 060
Förändring av leverantörsskulder		-2 496	8 260
Förändring av kortfristiga skulder		438	6 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		119 184	-110 347
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-25 600	-25 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 600	-25 600
Årets kassaflöde		93 584	-135 947
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		719 087	855 034
Likvida medel vid årets slut		812 671	719 087

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätt	584 828	615 600
Årsavgifter lokaler	66 528	66 528
	651 356	682 128

I föreningens årsavgifter ingår förråd, parkeringsplats, värme, vatten, kabel-TV, bredband och en fönsterputs per år.

Not 3 Rörelsens kostnader

	2025	2024
Löpande underhåll		
Löpande underhåll	31 085	265 356
	31 085	265 356

Drift

El	22 036	16 209
Uppvärmning	81 347	83 926
Vatten och avlopp	45 164	48 779
Sophämtning	4 742	6 526
Fastighetsförsäkring	11 593	11 041
Telia Internet	24 704	24 802
Trädgårdsskötsel	28 722	41 162
	218 308	232 445

Övriga externa driftskostnader

Möteskostnader/Trivsel	1 551	2 176
Medlemsskap	2 540	2 820
Förbrukningsmaterial	5 623	6 917
Extern revisor	5 000	6 375
Ekonomisk förvaltning	23 078	15 979
Bankkostnader	4 375	1 370
Fastighetsskatt	17 422	15 930
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	1 600
	59 589	53 167

Arvoden

Styrelsearvode	3 996	3 996
	3 996	3 996

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	46 846	46 846
	46 846	46 846
	359 824	601 810

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 968 900	19 968 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 968 900	19 968 900
Ingående avskrivningar	-664 818	-617 972
Årets avskrivningar	-46 846	-46 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-711 664	-664 818
Utgående redovisat värde	19 257 236	19 304 082
Taxeringsvärden byggnader	11 963 000	10 489 000
Taxeringsvärden mark	2 148 000	1 790 000
	14 111 000	12 279 000

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	84 250	68 250
Avsättning enligt stämmobeslut	16 000	16 000
Uttag enligt stämmans beslut	-80 000	0
Belopp vid årets utgång	20 250	84 250

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,50	2030-03-30	2 508 800	2 534 400
Handelsbanken	2,65	2026-05-11	2 550 000	2 550 000
Sparbanken Skåne	2,86	2028-08-10	2 596 300	2 596 300
			7 655 100	7 680 700
Kortfristig del av långfristig skuld			51 100	25 600

Lån som förfaller inom 2-5 år: 204 400 (102 400) kr.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	-51 844	-54 276
Revision, uppl kostnad el, vatten, underhåll	-26 137	-25 569
Upplupen räntekostnad	-17 036	-16 554
	-95 017	-96 399

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 790 000	7 790 000
	7 790 000	7 790 000

Not 9 Rapport om/årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult.

Årsredovisningen beslutades den 1 april 2026

Ystad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Sörensson
Ordförande

Hanne Bing
Ledamot

Ulrika Bengtsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Malin Linné
Av föreningen utsedd revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

