







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Geijer

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Geijer med säte i Ystad org.nr. 769633-1250 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Geijer 4	2016-01-01	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	245
1	förråd	15
25	garageplatser	0
13	p-platser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 388
Totalt 78 objekt		**3 648**

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 3 rok, 12 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Dokument-ID 092221155557578867563 Signerat LGIJ, CP, TA, AT, IWH, CIJ, BAP, MACJ

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Göran Inge Jacobsson	Ordförande
Christer Ingema Johansson	Ledamot
Tommy Andersson	Ledamot
Anders Tufvesson	Ledamot
Inger Wahldin Håkansson	Ledamot
Bengt Arne Persson	Ledamot
Katarina Ringström Persson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Jacobsson, Christer Johansson och Bengt-Arne Persson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mats Anders Carsten Jonsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Rolf Carlsson och Peter Kinnbo, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-22.

Ekonomi
Styrelsen beslöt tidigt i mandatperioden att genomföra en 5%-ig sänkning av månadsavgiften men också sänkning av garage- och parkeringshyrorna. Att bibehålla den lägre hyresnivån förutsätter att inga drastiska förändringar sker med avseende på ränte- och energikostnaderna. Inför 2026 finns dock orosmoment med hänsyn till det oroliga politiska omvärldsläget.

Fastigheten
Efterhand som ett antal fel/brister uppdagats har det också rapporterats till Skanska. Alla dessa påpekanden har därefter åtgärdats till full belåtenhet. Ett av de större felen utgjordes av läckage från balkongen till lgh 1602 där vatten rann ner till underliggande lgh. Efterkontroller har utförts under hösten 2025 varvid påpekade brister kunde konstateras åtgärdade.

Asfaltytorna längs våra parkeringsplatser har utsatts för stort slitage och det fanns vissa sättningar som krävde underhåll. NCC har åtgärdat dessa skador på vår bekostnad eftersom Skanska tyvärr inte ville godta dessa som fel och därmed inte heller som besiktningsanmärkning.

Samtliga stammar spolades i förbyggande syften under tidig höst.

Vi har fått utfört OBK-besiktning samt en energibesiktning som egentligen borde varit utförd redan vid fastighetens överlämnande till föreningen.

Styrelsen beslutade installera laddboxar i garaget. F n finns 7 laddboxar på plats varvid 5 st är uthyrda. Vi har erhållit bidrag från Naturvårdsverket på motsvarande 50% av totalkostnaden ex moms.

Styrelsen har utsett en person till ansvarig för uppföljning och utvärdering av brandskyddet som ingår som en del i styrelsens ansvar för *Egenkontroll*. Arbetet är nu i full gång.

Lokaler
Föreningen har som tidigare tre affärslokaler som är fullt uthyrda med treårsavtal. Den lokal som för närvarande inrymmer frisörsalong är uppsagd och det finns vissa förslag och överväganden kring den fortsatta användningen. Styrelsen hoppas att finna en långsiktig lösning som ger föreningen en fortsatt acceptabel hyresintäkt även efter att innevarande hyresperiod löpt ut.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

· Femårsbesiktning där åtgärder vidtagits enligt protokoll.
· Installering av vattendetektorer i samtliga tvättstugor.
· Framdragning av ledningar för 20 st laddstationer på inomhusparkeringen där hittills 7 laddstationer är installerade och 5 är i drift.
· Spolning av såväl stamledning som alla ledningar in till lägenheterna.
· Omläggning/reparation av asfaltering framför fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

· Inga omfattande åtgärder planeras.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	315	328	284	288	324
Skuldsättning, kr/kvm	14 730	15 028	15 187	15 347	15 717
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 795	16 114	16 285	16 457	16 854
Räntekänslighet, %	17	17	21	28	29
Energikostnad, kr/kvm	109	115	111	91	91
Årsavgifter, kr/kvm	915	964	771	593	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	69	72	72
Totala intäkter, kr/kvm	1 081	1 153	1 042	772	754
Nettoomsättning, tkr	3 916	4 141	3 448	2 801	2 738
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	76	115	-68	62
Soliditet, %	65	64	64	64	63

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	98 750 000	0	0	98 750 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	694 811	0	75 535	770 346
S:a bundet eget kapital, kr	**99 444 811**	**0**	**75 535**	**99 520 346**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 542 948	76 400	-75 535	-1 542 083
Årets resultat, kr	76 400	-76 400	3 472	3 472
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 466 548**	**0**	**-72 063**	**-1 538 611**
S:a eget kapital, kr	**97 978 263**	**0**	**3 472**	**97 981 735**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 465 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 466 548
Årets resultat, kr	3 472
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 465
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 538 611**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 538 611**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 915 594	4 141 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 526	48 293
Summa Rörelseintäkter		**3 927 120**	**4 189 577**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 349 610	-1 241 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 826	-70 445
Personalkostnader	Not 6	-48 939	-46 647
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 118 730	-1 115 973
Summa Rörelsekostnader		**-2 627 105**	**-2 474 315**
Rörelseresultat		**1 300 015**	**1 715 261**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 894	47 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 320 437	-1 686 362
Summa Finansiella poster		**-1 296 543**	**-1 638 861**
Resultat efter finansiella poster		**3 472**	**76 400**
Resultat före skatt		**3 472**	**76 400**
Årets resultat		**3 472**	**76 400**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	150 125 264	151 078 579
Summa Materiella anläggningstillgångar		**150 125 264**	**151 078 579**
Summa Anläggningstillgångar		**150 125 264**	**151 078 579**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 253
Övriga kortfristiga fordringar		604	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 011	115 711
Summa Kortfristiga fordringar		**18 615**	**124 238**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 430 308
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 430 308**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 503 691	546 208
Summa Kassa och bank		**1 503 691**	**546 208**
Summa Omsättningstillgångar		**1 522 306**	**2 100 754**
Summa Tillgångar		**151 647 570**	**153 179 333**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 750 000	98 750 000
Fond för yttre underhåll		770 346	694 811
Summa Bundet eget kapital		**99 520 346**	**99 444 811**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 542 083	-1 542 948
Årets resultat		3 472	76 400
Summa Ansamlad förlust		**-1 538 611**	**-1 466 548**
Summa Eget kapital		**97 981 735**	**97 978 263**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000 000	20 000 000
Summa Långfristiga skulder		**20 000 000**	**20 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		33 515 000	34 595 000
Leverantörsskulder		24 623	69 490
Skatteskulder		978	4 030
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	-8 516	31 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	133 750	501 460
Summa Kortfristiga skulder		**33 665 835**	**35 201 070**
Summa Skulder		**53 665 835**	**55 201 070**
Summa Eget kapital och skulder		**151 647 570**	**153 179 333**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 300 015	1 715 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 118 730	1 115 973
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 118 730**	**1 115 973**
Erhållen ränta	30 910	47 739
Erlagd ränta	-1 349 816	-1 731 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 099 839**	**1 147 609**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	98 607	94 561
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-425 856	-105 850
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-327 249**	**-11 289**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**772 590**	**1 136 321**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-165 415	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-165 415**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 080 000	-580 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 080 000**	**-580 000**
Årets kassaflöde	**-472 825**	**556 321**
Likvida medel vid årets början	**1 976 516**	**1 420 196**
Likvida medel vid årets slut	**1 503 691**	**1 976 516**

Dokument-ID 09222115557578867563 Signerat LGIJ, CP, TA, AT, IWH, CIJ, BAP, MACJ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 101 711	3 264 960
	Hyror lokaler	526 686	547 764
	Hyror garage och parkeringsplatser	294 627	331 626
	Hyror förbrukningsbaserad	9 649	4 751
	Hyror övrigt	2 400	5 400
	Övriga primära intäkter	7 905	4 828
	Summa Bruttoomsättning	**3 942 978**	**4 159 329**
	Hyresbortfall	-27 384	-18 045
	Summa	**-27 384**	**-18 045**
	Summa Nettoomsättning	**3 915 594**	**4 141 284**

I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	44 320
	Övriga sekundära intäkter	11 526	3 973
	Summa Övriga rörelseintäkter	**11 526**	**48 293**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-353 052	-307 249
	Snö och halk-bekämpning	-21 226	-25 710
	Reparationer	-239 612	-230 740
	Planerat underhåll	-23 465	0
	El	-275 401	-271 140
	Vatten	-120 949	-145 537
	Sophämtning	-62 404	-37 891
	Fastighetsförsäkring	-58 355	-52 544
	Kabel-TV och bredband	-8 728	-7 093
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 620	-48 250
	Övriga driftkostnader	-136 798	-115 097
	Summa Driftskostnader	**-1 349 610**	**-1 241 250**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 000	0
	Administrationskostnader	-15 949	-10 064
	Extern revision	-22 595	-20 841
	Konsultkostnader	-33 980	-9 194
	Medlemsavgifter	-4 960	-5 510
	Föreningsverksamhet	0	-900
	Övriga förvaltningskostnader	-31 343	-23 937
	Summa Övriga externa kostnader	**-109 826**	**-70 445**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-42 999	-42 100
	Övriga arvoden	-300	-300
	Sociala avgifter	-4 390	-4 247
	Övriga personalkostnader	-1 250	0
	Summa Personalkostnader	**-48 939**	**-46 647**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 118 730	-1 115 973
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 118 730**	**-1 115 973**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	23 868	47 115
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26	386
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**23 894**	**47 501**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 319 195	-1 686 216
	Övriga räntekostnader	-1 242	-146
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 320 437**	**-1 686 362**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 934 529	131 934 529
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 885 652	25 885 652
	Årets investeringar	165 415	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**157 985 596**	**157 820 181**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 741 602	-5 625 629
	Årets avskrivningar	-1 118 730	-1 115 973
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 860 332**	**-6 741 602**
	Utgående redovisat värde	**150 125 264**	**151 078 579**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 616 000	4 508 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	346 000	317 000
Summa	**82 962 000**	**72 225 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**93 000 000**	**93 000 000**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	18 011	18 011
	Upplupna ränteintäkter	0	7 016
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	90 684
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**18 011**	**115 711**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	1 430 308
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 430 308**

Denna post flyttades till kassa och bank konto.

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	93 596	384 145
	Bankkonto 2	63 495	162 063
	Bankkonto 3	1 346 600	0
	Summa Kassa och bank	**1 503 691**	**546 208**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,97%	2026-09-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	2,65%	2026-03-02	13 515 000	580 000
Stadshypotek AB	2,64%	2027-09-01	20 000 000	0
			53 515 000	**580 000**

Långfristig del	20 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 515 000
Kortfristig del	33 515 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	580 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	-14 410	31 090
	Övriga kortfristiga skulder	5 894	0
	Summa Övriga skulder	**-8 516**	**31 090**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	331 486
	Upplupna räntekostnader	75 051	104 430
	Övriga upplupna kostnader	58 699	65 544
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**133 750**	**501 460**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisnings innehåll blev klar 2026-05-22.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geijer
Org.nr 769633-1250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geijer för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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.

Dokument-ID 092221155575790654 60 Signerat MACJ

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.

- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Geijer för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Dokument-ID 092221155575790654 60 Signerat MACJ

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Simrishamn dag som framgår av min elektroniska signatur

_____
Carsten Jonsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Geijer signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Göran Inge Jacobsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:34:23

Catarina Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 10:14:02

Tommy Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 11:40:45

Anders Tufvesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 13:23:10

Inger Wahldin Håkansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 08:59:19

Christer Ingemar Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 23:25:50

Bengt Arne Persson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-24 kl. 09:59:29

Mats Anders Car Jonsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:23:36

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Geijer signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Anders Car Jonsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-26 kl. 12:24:19

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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