

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Ciceron
769639-4811

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ciceron 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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2021-01-13.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2021-07-08.

Föreningens ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2023-09-08.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma om balkonginglasning hölls 2025-11-18.

Styrelsens sammansättning

Olle Kruus	Ordförande
Åke Ahlinder	Styrelseledamot
Fredrik Wilson	Styrelseledamot
Peter Berggren	Styrelseledamot
Sari Siirilä	Styrelseledamot
Lars Alervall	Styrelsesuppleant
Veronica Stenberg	Styrelsesuppleant
Mathias Uhlán	Styrelsesuppleant

Styrelseledamöterna består av extern byggarstyrelse i majoritet och två boenderepresentanter. Samtliga styrelsesuppleanter är boenderepresentanter.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 stycken protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie revisor	Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB
Revisorssuppleant	Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB
Föreningsvald revisor	Maria Qvarfordt

Valberedning

Thea Bodestig	(Sammankallande)
Gun Hamrén	
Natalie Klaesson	

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen har 2021-12-08 förvärvat samtliga aktier i Ridhuset Masthugget fastighets AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Göteborg Masthugget 43:9. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Brf Ciceron. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten.

Bolaget har sålts för likvidation.

I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld.

Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt cirka 6 736,5 kvm samt lokalytor uppgående till cirka 145 kvm.

Försäkring

Föreningens fastighet är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäljningen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Ett av föreningens lån som omförhandlades i maj 2025 delades upp i tre lika stora delar med löptiden 3-mån, 2 år och 3 år. Lånet flyttades från SBAB till Handelsbanken som erbjöd mer fördelaktiga villkor.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Nordr Sverige AB före och under byggtiden och efter inflyttning hos Simpleko.

Föreningen har avtal med Primär avseende lokalvård, jour, teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat aktivt med både förbättringar av fastigheten och utveckling av föreningens tjänster. Installation av brytskydd har färdigställts och styrelsen har utvärderat kameraövervakningen och bedömt att behovet fortfarande finns i syfte att fortsätta stärka tryggheten i fastigheten. Även arbetet med entrén har slutförts och resulterat i en mer trivsamt och funktionell miljö för boende och besökare.

Balkonggruppen har jobbat med balkonginglasningsfrågan och vid extra föreningsstämman 18 november 2025 så röstade de närvarande att gå vidare med frågan om inglasning av balkonger.

Föreningens avtal med Telia har uppgraderats från 100 MB till 500 MB med tv-paket Bas. I samband med detta har ny hårdvara distribuerats till medlemmarna av styrelsen.

Vidare har lokalhyresgästen Pastaverkstan överlåtit sin verksamhet, och ny hyresgäst är Jamshid Gholami 4U skräddare kemptvätt. Styrelsen har även genomfört en översyn av miljörummet, vilket har lett till justeringar och utökad frekvens av hämtning, i syfte att förbättra hanteringen av avfall och återvinning

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2,5% från 1 januari 2026 till följd av ökade driftskostnader.

Under första kvartalet 2026 genomfördes föreningens tvåårsbesiktning, där eventuella brister identifierats för vidare åtgärd som planeras till kvartal 2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 st och avgående medlemmar under året var 15 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	7 077	3 436	0
Balansomslutning	684 618	694 244	748 900
Soliditet (%)	82,0	79,0	15,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	951	727	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 848	13 936	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 154	14 244	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	178	57	0
Räntekänslighet (%)	14,9	19,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	76	53	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,1	91,6	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Borträknat avskrivningar gör föreningen en vinst på 1 229 059 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	397 453 500	153 549 000	0	0	-2 477 199	548 525 301
Omfördelning felklassificering	-17 729 500	17 204 500				-525 000
Ökning av insatskapital	13 717 500	4 032 500				17 750 000
Fond för yttre underhåll			307 588	-307 588		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 477 199	2 477 199	0
Årets resultat					-4 115 705	-4 115 705
Belopp vid årets utgång	393 441 500	174 786 000	307 588	-2 784 787	-4 115 705	561 634 596

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 784 707
årets förlust	-4 115 705
	-6 900 412
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	371 000
i ny räkning överföres	-7 271 412
	-6 900 412

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 077 233	3 436 379
Övriga intäkter	3	34 041	0
		7 111 274	3 436 379
		7 111 274	3 436 379
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-136 263	-85 045
Planerat underhåll	5	0	-194 710
Driftskostnader	6	-2 152 853	-826 527
Övriga kostnader	7	-551 989	-168 677
Personalkostnader	8	-52 521	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 344 764	-2 672 382
		-8 238 390	-3 947 341
Rörelseresultat		-1 127 116	-510 962
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 937	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 996 526	-1 966 236
		-2 988 589	-1 966 236
Resultat efter finansiella poster		-4 115 705	-2 477 198
Resultat före skatt		-4 115 705	-2 477 198
Årets resultat		-4 115 705	-2 477 199

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	663 591 104	649 018 869
		663 591 104	649 018 869
Summa anläggningstillgångar		663 591 104	649 018 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		97 625	127 847
Övriga fordringar	12	2 662 319	525 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		269 063	215 135
		3 029 007	868 587
<i>Kassa och bank</i>		17 997 574	44 356 609
Summa omsättningstillgångar		21 026 581	45 225 196
SUMMA TILLGÅNGAR		684 617 685	694 244 065

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		393 441 500	397 453 500
Uppåtelseavgifter		174 786 000	153 549 000
Fond för yttre underhåll	13	307 508	0
		568 535 008	551 002 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 784 707	0
Årets resultat		-4 115 705	-2 477 199
		-6 900 412	-2 477 199
Summa eget kapital		561 634 596	548 525 301
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	63 366 888	31 987 740
Övriga skulder		37 500	0
Summa långfristiga skulder		63 404 388	31 987 740
Kortfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	15	31 987 736	63 975 472
Leverantörsskulder		6 232 047	533 544
Aktuella skatteskulder		89 430	0
Övriga skulder	16	20 396 537	47 827 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	872 951	1 394 496
Summa kortfristiga skulder		59 578 701	113 731 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		684 617 685	694 244 065

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-1 127 116	-510 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	5 344 764	2 688 332
Erlagd ränta		-2 988 589	-1 043 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 229 059	1 133 604
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		30 222	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 190 642	132 832 617
Förändring av leverantörsskulder		5 698 503	0
Förändring av kortfristiga skulder		-48 267 589	-59 387 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-43 500 447	74 579 011
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-134 666 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-134 666 938
Finansieringsverksamheten			
Inbetalade medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		17 750 000	435 967 500
Upptagna lån		0	96 397 000
Amortering av lån		-608 588	-436 318 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 141 412	96 045 746
Årets kassaflöde		-26 359 035	35 957 819
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		44 356 609	8 398 790
Likvida medel vid årets slut		17 997 574	44 356 609

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFN 2023:1 samt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,83%
Installationer	2,50%
Stomkompletteringar	0,83%
Fasad och fönster	2,00%
Yttertak	2,00%
Restpost	0,83%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 631 181	2 752 245
Kallvatten, moms	156 829	79 887
El, moms	325 562	151 990
Intäkter internet	294 626	143 233
Andrahandsuthyrning	65 101	23 900
Övriga fakturerade kostnader moms	149 056	55 028
Hysesintäkter lokaler, moms	440 004	175 002
Deb. fastighetsskatt, moms	46 116	16 374
Räntegaranti	-38 692	38 691
Övriga intäkter	7 450	29
	7 077 233	3 436 379

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	33 445	0
Övriga intäkter	596	0
	34 041	0

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Hissar	-26 373	-5 429
Elinstallationer	19 034	0
Ventilation	-11 438	0
Dörrar och lås/porttele	-39 572	0
Övriga gemensamma utrymmen	-17 264	0
Övriga installationer	-60 650	-79 616
	-136 263	-85 045

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Bostäder	0	-194 710
	0	-194 710

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	-328 440	-115 527
Fastighetsel	-443 316	-123 081
Vatten	-233 548	-39 790
Sophämtning	-278 060	-152 690
Fastighetsskötsel	-366 914	-161 718
Fastighetsförsäkring	-89 341	-39 958
Kabeltv/bredband	-326 916	-155 153
Fastighetsskatt	-48 490	0
Övriga kostnader	-37 828	-38 610
	-2 152 853	-826 527

Not 7 Övriga kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	-156 947	-53 375
Revisionsarvode	-24 895	0
Serviceavtal	-91 650	0
Pantsättning och överlåtelsekostnader	-2 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-7 124	-11 233
Övriga externa tjänster	-138 258	0
Övriga kostnader	-131 057	-104 069
	-551 989	-168 677

Not 8 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-40 428	0
Arbetsgivaravgifter	-12 093	0
	-52 521	0
Summa personalkostnader	-52 521	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	7 937	0
	7 937	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	-2 992 457	-1 962 293
Övriga räntor	-4 069	-3 943
	-2 996 526	-1 966 236

Not 11 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	651 691 251	288 706 407
Nyanskaffningar	0	13 306 250
Justering köpeskillning aktier	19 916 999	-34 836 779
Omklassificeringar	0	384 515 373
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	671 608 250	651 691 251
Ingående avskrivningar	-2 672 382	0
Årets avskrivningar	-5 344 764	-2 672 382
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 017 146	-2 672 382
Utgående redovisat värde	663 591 104	649 018 869
Taxeringsvärden byggnader	230 354 000	198 382 000
Taxeringsvärden mark	96 495 000	131 712 000
	326 849 000	330 094 000
Bokfört värde byggnader	377 222 082	381 842 991
Bokfört värde mark	283 677 022	267 175 878
	660 899 104	649 018 869

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	19 361	0
Skattekonto	28 722	506 154
Avräkningskonto	2 612 611	0
Övriga poster	1 625	19 451
	2 662 319	525 605

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	307 508	0
	307 508	0

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 95 354 624 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	63 366 888	31 987 740
	63 366 888	31 987 740
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 987 736	63 975 472
	31 987 736	63 975 472

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skuld till kreditinstitut.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,66	2026-05-18	31 794 948
Stadshypotek	2,251	2026-05-18	21 186 559
Stadshypotek	2,54	2027-06-01	21 186 559
Stadshypotek	2,69	2028-06-01	21 186 558
			95 354 624

Av de långfristiga lånen är det 0 kr som förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder (kortfristiga)

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till byggherre	19 871 537	47 790 524
Momsskuld	0	17 428
Kortfristig skuld till hyresgäst/medlem	0	19 560
Förskott från kunder	525 000	0
	20 396 537	47 827 512

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen elkostnad	48 235	48 912
Upplupen kostnad fjärrvärme	39 008	43 643
Upplupen kostnad renhållningsavg	24 394	33 626
Upplupen kostnad vatten	22 598	0
Upplupen kostnad fastighetsskatt	0	746 360
Upplupen kostnad räntor	152 633	0
Förutbetalda hyresinkomster	568 396	521 358
Övriga upplupna kostnader	17 687	597
	872 951	1 394 496

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	5 344 764	2 672 382
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	15 950
	5 344 764	2 688 332

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	96 492 000	96 492 000
	96 492 000	96 492 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 29 maj 2026

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Olle Kruus
Ordförande

Åke Ahlinder

Fredrik Wilson

Sari Siirilä

Peter Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige Aktiebolag

Niclas Wärenfeldt
Revisor

Maria Qvarfordt
Föreningsvald revisor