

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Herrestorps
Täppor 1
769637-1405

Räkenskapsåret
2025

Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen. Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år, avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten "**Skulder till kreditinstitut**" får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1 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

Föreningen ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I styrelsens uppdrag ingår att planera förvaltning och underhåll av fastighet och byggnader, fastställa föreningens årsavgifter samt säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Genom årsavgifterna finansierar medlemmarna föreningens löpande verksamhet och framtida underhåll. Styrelsen upprättar därför årligen en budget som ligger till grund för fastställande av årsavgifterna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-23 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-08-12. Den ekonomiska planen registrerades 2021-03-31. Säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Upplysningar i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Vellinge Eskilstorp 2:25 och innehar således marken med äganderätt. Föreningen har inte någon del i samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras årligen.

Fastigheten, byggnader och ytor

Föreningen innehar fastigheten Vellinge Eskilstorp 2:25 med äganderätt. Fullvärdesförsäkring finns via LF Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

På fastigheten finns 5 punkthus med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2020. Adressen är Atrakangatan 2, 4 A-C, 6 A-C, 60, 62 A-D, 64 A-C, 66 A-C, 68 A-C, 235 38 Vellinge.

Bostadsarean är 3 461 kvm. Det finns inte någon uthyrningsbar lokalyta.

Lägenhetsfördelning	<u>2rok</u>	<u>3rok</u>	<u>4rok</u>
	9	18	15

Det finns 55 p-platser, varav 5 el, som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Underhåll, underhållsplan

Historiskt större underhåll/komponentutbyte

Sedan byggnationen 2020 har det inte skett något större underhåll/komponentutbyte

Årets underhåll/komponentutbyte

Löpande underhåll av byggnadens komponenter.

Underhållsspolning av avlopp.

Inköp av filter.

Utgrävning för ny plantering samt nya ligueter 50-80 cm.

Underhållsplan, kommande underhåll/komponentutbyte

Styrelsen följer underhållsplanen och utför kontinuerligt löpande och planerat underhåll.

Ambitionen är att fastighetens underhåll de kommande 30 åren ska finansieras med egna medel.

Fastighetsförvaltning

Söderlindh Entreprenad har svarat för skötseln av utemiljön.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av BRF24 i enlighet med tecknat uppdragsavtal. *Kontakt: info@brf24.se*

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-26 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Styrelsen	Funktion	Vald till stämma
Urban Persson	Ordförande	Avgått 2025-11-18
Magnus Lindskog	Ledamot	2026
Michael Davidsson	Ledamot	2027
Johan Rosén	Ledamot	2026
Christoffer Olesen	Suppleant	2026
Olga Hansson	Suppleant	2026
Övriga förtroendevalda		
Andreas Johansson	Valberedning	2026
Marie Jungklo	Valberedning	2026
Erica Magnusson	Valberedning	2026
Carolina Rosén	Valberedning	2026

Revisorer

Jonathan Yarnold, auktoriserad revisor.

Emelie Christensson, revisorssuppleant.

Samtliga valda på ett år.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften behålls oförändrad 2025-01-01 men sänktes med 5% 2025-07-01.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser ägt rum.

Samtliga 42 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under 2025 har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter (tkr)	3 443	3 526	3 357	2 432
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 911	- 883	- 632	- 1 326
Soliditet	69,2%	69,1%	69,0%	69,1%
Likviditet	216%	183%	162%	78%
Taxeringsvärde (tkr)	102 800	100 600	100 600	100 600
Skuldsättning (tkr)	42 990	43 553	44 115	44 149
Amortering (tkr)	562	562	34	562
Yttre fond (tkr)	133	371	267	190
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA*	922	945	869	630
Årsavgift förändring	-2,5%	8,7%	38,0%	0,0%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg*	922	945	869	630
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7%	92,8%	89,6%	89,6%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	12 421	12 584	12 746	12 756
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 421	12 584	12 746	12 756
Genomsnittlig skuldränta	2,61%	2,98%	2,21%	1,26%
Räntekänslighet **	13,48%	13,31%	14,66%	20,25%
Sparande (tkr) ***	1 149	918	1 238	424
Sparande kr/kvm total yta ***	332	265	358	123
Driftkostnad kr/kvm totalyta	321	351	335	402
Energikostnad kr/kvm totalyta****	161	147	125	186

Ytuppgifter vid beräkning: 3.461 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 0 kvm lokaler (LOA).

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* I årsavgiften (grundavgiften) ingår el, vatten och övriga driftkostnader.

**Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

*** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

****Energikostnad avser el och vatten & avlopp.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 340 000	371 176	-2 826 825	-883 457	99 000 894
Disposition av föregående års resultat			-883 457	883 457	0
Avsättning till yttre fond 2025		59 300	-59 300		0
lanspråktagande från yttre fond		-297 308	297 308		0
Årets resultat				-910 688	-910 688
Belopp vid årets utgång	102 340 000	133 168	-3 472 274	-910 688	98 090 206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 472 274
årets förlust	-910 688
	-4 382 962

behandlas så att i ny räkning överföres	-4 382 962
	-4 382 962

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott enligt resultaträkningen. Underskottet förklaras huvudsakligen av avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper enligt K3.

Resultatet i årsredovisningen är inte ensamt avgörande för bedömningen av föreningens ekonomiska ställning. En viktig indikator är föreningens sparande och dess förmåga att finansiera framtida underhåll av fastigheten och byggnaderna.

Föreningen bedriver ett långsiktigt och planerat underhåll enligt underhållsplan och strävar efter att successivt bygga upp medel för kommande underhållsåtgärder. Sparandet används även för amortering av föreningens lån.

Vid år med större underhållsbehov kan extern finansiering bli aktuell. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och anpassar vid behov avgiftsnivåerna utifrån ett långsiktigt perspektiv.

Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täckor 1
Org.nr 769637-1405

6 (15)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 421 209	3 505 562
Övriga intäkter	3	21 391	20 364
Summa rörelseintäkter		3 442 600	3 525 926
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-59 777	-122 796
Planerat underhåll	5	-297 308	0
Driftkostnader	6	-1 031 598	-1 137 777
Fastighetsavgift/skatt	7	0	0
Övriga kostnader	8	-49 397	-90 825
Personalkostnader och arvoden	9	-79 299	-75 520
Avskrivning av anläggningstillgångar	10, 11	-1 724 054	-1 724 055
Summa rörelsekostnader		-3 241 433	-3 150 973
Rörelseresultat		201 167	374 953
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 522	46 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 128 377	-1 304 409
Summa finansiella poster		-1 111 855	-1 258 409
Resultat efter finansiella poster		-910 688	-883 456
Resultat före skatt		-910 688	-883 456
Årets resultat		-910 688	-883 457

Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1
Org.nr 769637-1405

7 (15)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	139 209 836	140 933 890
Summa materiella anläggningstillgångar		139 209 836	140 933 890

Summa anläggningstillgångar		139 209 836	140 933 890
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	600
Övriga fordringar		94 660	93 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 072	16 626
Summa kortfristiga fordringar		109 732	110 809

Kassa och bank		2 327 209	2 218 177
-----------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		2 436 941	2 328 986
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		141 646 777	143 262 876
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1
Org.nr 769637-1405

8 (15)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

102 340 000

102 340 000

Fond för yttre underhåll

133 168

371 176

Summa bundet eget kapital

102 473 168

102 711 176

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-3 472 274

-2 826 825

Årets resultat

-910 688

-883 457

Summa fritt eget kapital

-4 382 962

-3 710 282

Summa eget kapital

98 090 206

99 000 894

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

0

42 990 282

Summa långfristiga skulder

0

42 990 282

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

42 990 282

562 408

Leverantörsskulder

72 894

4 157

Övriga skulder

12 790

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

480 605

705 135

Summa kortfristiga skulder

43 556 571

1 271 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

141 646 777

143 262 876

Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täckor 1
Org.nr 769637-1405

9 (15)

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	201 167	371 485
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 724 054	1 724 055
Erhållen ränta	16 522	49 467
Erlagd ränta	-1 244 040	-1 234 043

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

697 703 **910 964**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	1 077	83 656
Förändring av leverantörsskulder	68 738	0
Förändring av kortfristiga skulder	-96 078	-63 461

Kassaflöde från den löpande verksamheten

671 440 **931 159**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-562 408	-562 408
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-562 408 **-562 408**

Årets kassaflöde

109 032 **368 751**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 218 177	1 849 426
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 327 209 **2 218 177**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår är 2021 vilket gör att befrielsen löper till år 2036. Föreningen har inte något taxeringsvärde lokaler och betalar därmed inte fastighetsskatt.

Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent utrangeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 189 816	3 271 595
El laddstolpar, momspliktig intäkt	29 193	23 666
Hysesintäkter, p-plats	202 200	210 300
Summa	3 421 209	3 505 561

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Intäkt Andrahandsuthyrning	5 485	0
Återbäring Länsförsäkringar	4 676	0
Pantförskrivning/Överlåtelseavgift	0	7 115
Övriga intäkter	11 230	13 249
Summa	21 391	20 364

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Löpande underhåll/Reparationer	0	10 598
Uh/Rep Gemensamma utrymmen	0	54 478
Uh/Rep Installationer VA/Sanitet	50 910	0
Uh/Rep Installationer värme	8 722	0
Uh/Rep Installationer ventilation	0	56 590
Uh/Rep Installationer elbils laddare	145	0
Uh/Rep Installationer lås & larm	0	900
Uh/Rep Markytor	0	230
Summa	59 777	122 796

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Upprättande av UH-plan	46 963	0
Planerat Uh/Rep Installation ventilation	63 470	0
Planerat Uh/Rep Markytor	186 875	0
Summa	297 308	0

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
El	288 211	270 993
Vatten & avlopp	267 669	239 219
Avfallshantering	83 271	86 407
Tvätt av sopkärl	8 600	0
Snörenhållning, halkbekämpning, jour	43 032	49 671
Fastighetsförsäkring	45 184	45 545
Lokalvård	54 653	0
Trädgårdsskötsel enligt avtal	74 250	0
Trädgårdsskötsel utöver avtal	43 188	0
Förbrukningsinventarier	0	37 268
Förbrukningsmaterial	984	3 849
Ekonomisk förvaltning	67 138	0
Ersättningar till extern revisor	12 250	1 000
Administration	17 455	12 470
Föreningsstämma och årsredovisning	19 426	0
Föreningsverksamhet	2 363	5 660
Bolagsverket	1 925	0
Internet	0	3 688
Övriga förvaltningskostnader	2 000	382 007
Summa	1 031 599	1 137 777

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Kommunal fastighetsavgift	0	0
Summa	0	0

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift till och med år 2037.

Not 8 Övriga kostnader

	2025	2024
Juridiska åtgärder	34 462	62 500
Konsultarvoden	14 935	28 325
Summa	49 397	90 825

Not 9 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	57 300
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	18 003	18 220
Valberedning	3 996	0
Summa	79 299	75 520

Arvode enligt stämmobeslut.

Not 10 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	128 821 108	128 821 109
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 821 108	128 821 109
Ingående avskrivningar	-6 249 109	-4 525 054
Årets avskrivningar	-1 724 054	-1 724 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 973 163	-6 249 109
Utgående redovisat värde	120 847 945	122 572 000
Bokfört värde byggnader	120 847 945	122 572 000
Bokfört värde mark	18 361 891	18 361 891
	139 209 836	140 933 891
Taxeringsvärden byggnader	85 000 000	80 000 000
Taxeringsvärden mark	17 800 000	20 600 000
	102 800 000	100 600 000

Fastighetsbeteckning: Vellinge Eskilstorp 2:25
Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, värdeår 2021.
Marken innehas med äganderätt
Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 11 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund, 120 år t.o.m. 2141	547 490	63 166 862
Inre ytskikt och vitvaror 39 år t.o.m. 2060	332 787	11 343 073
El inkl portsystem 60 år t.o.m. 2081	171 761	9 511 344
Fasadrenovering 60 år t.o.m. 2081	107 351	5 944 589
Fönster, 60 år t.o.m. 2081	64 411	3 566 753
Hiss, 25 år t.o.m. 2046	103 057	2 099 818
Byggnad specialanpassningar 120år t.o.m. 2141	75 146	8 669 948
Byggnad Tak 40 år t.o.m. 2061	64 411	2 278 543
Byggnad Vatten & Avlopp 60 år t.o.m. 2081	257 642	14 267 015
Summa	1 724 056	120 847 945

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 279	16 626
Förutbetalda värmekostnader	793	0
Summa	15 072	16 626

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	3,69	2026-05-25	14 337 058	187 500	14 149 558
Swedbank	1,26	2026-05-25	14 343 750	187 412	14 156 338
Swedbank	3,63	2026-05-25	14 871 882	187 496	14 684 386
			43 552 690	562 408	42 990 282

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 42 990 282kr, varav hela beloppet redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 562.408 kr.

Not 16 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 853 000	49 853 000
Summa	49 853 000	49 853 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	262 346	267 711
Upplupen kostnad, revision	19 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	40	69 897
Upplupen kostnad, styrelsearvode	58 800	57 300
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	18 500	36 000
Upplupen kostnad, förvaltningsarvode	8 400	0
Upplupna räntekostnader	113 519	229 182
Upplupen kostnad, el	0	33 046
Summa	480 605	705 136

Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1
Org.nr 769637-1405

15 (15)

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om att hålla årsavgiften oförändrad under 2026.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Michael Davidsson
Ordförande

Magnus Lindskog

Johan Rosén

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

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: ÅR 251231 version 260508 för påskrift.pdf
Checksumma: 46d9ea81746da5d3ef9d57c14e9d4decaf9b9a35191e579ca6090e3238b7f927
Skickad: 2026-05-08 kl 02:31

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: MAGNUS ANDRÉ LINDSKOG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-08 kl 15:47



Digitalt signerad av: JOHAN ROSÉN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-09 kl 12:58



Digitalt signerad av: MICHAEL DAVIDSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-09 kl 15:23

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-11 kl 07:59

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1

Org.nr 769637-1405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 maj 2025 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Herrestorps Täppor 1 för år 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 Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1 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.

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.

Vellinge den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Yarnold

Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Herrestorps Täppor 1 2025-12-31.pdf
Checksumma: f32d1e8d9ce52103341539bc613790e455791adb127ea7d1cc673aa88cb43ef6
Skickad: 2026-05-08 kl 02:31

Signaturer



Digitalt signerad av: JONATHAN YARNOLD
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-11 kl 07:59

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>