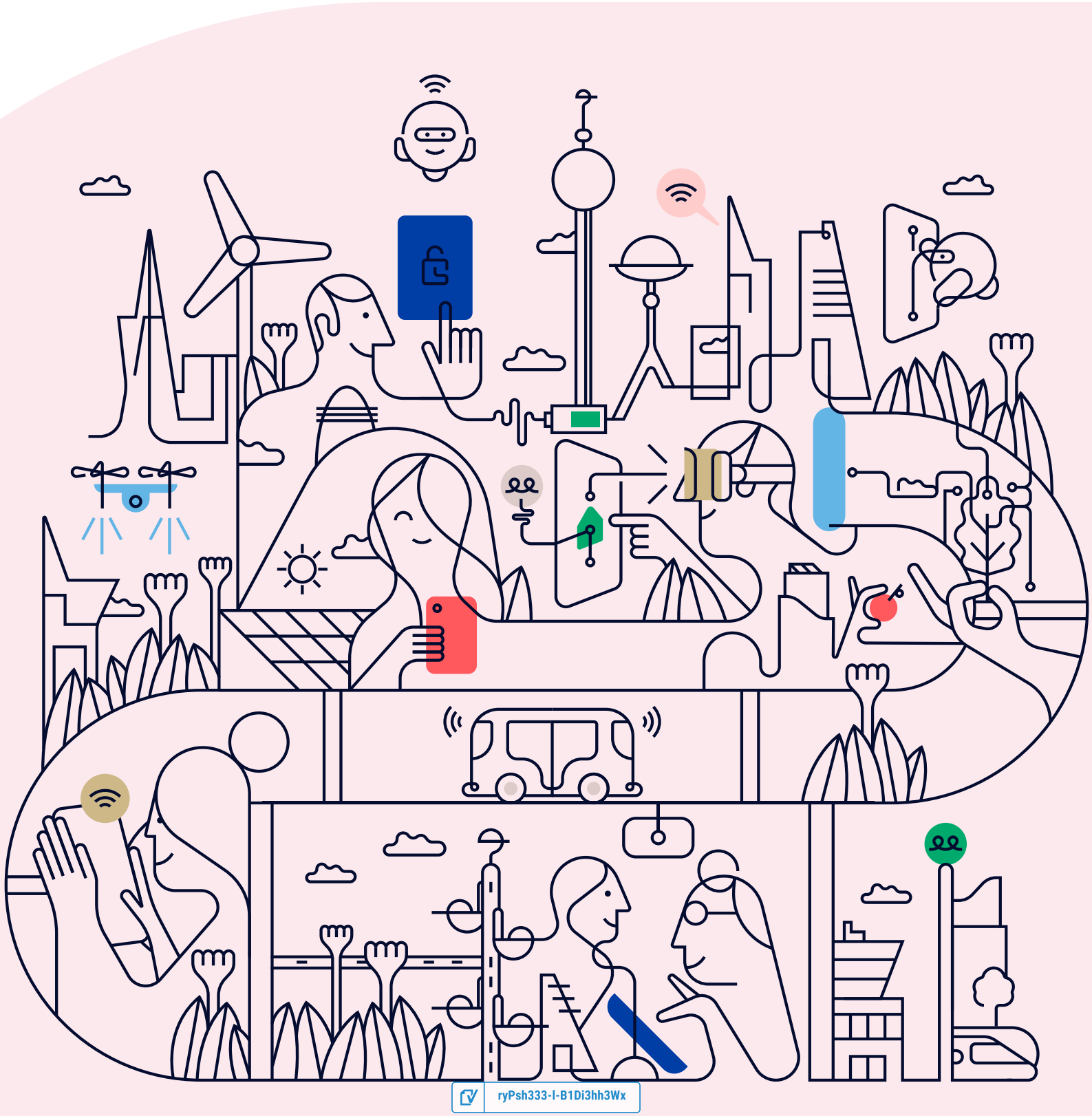
2025

Årsredovisning

Brf Nostalgigården 1 i Skanör



ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Nostalgigården 1 i Skanör

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 föreningens som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKANÖR 13:153	2016	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 379 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Eneskär	Ordförande
Anna Sofia Viklund	Styrelseledamot
Käthe Britt-Louise Filippini	Styrelseledamot
Clas Thell	Styrelseledamot
Margaretha Hörlin	Suppleant
Per Wahlgren	Suppleant

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Valberedning

Carina Eneskär
Lena Thell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Pernilla Bengtsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022-2023	Justering grindar
2023	Justering av värmesystemet
2024	Taktäckning sedum
	Trädgård och gräsmattor

Planerade underhåll

2026	Målning av träytor carport, plank, grindar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El och gas	E-On
Gas	Weum
Gaspannor	Viessmann
Service av hissar	MSW Service
Varmvatten, golvvärme	Arildssons Rör
Vatten, avlopp, avfallshantering	Vellinge Kommun

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 2025-04-01.

Övriga uppgifter

Styrelsen påbörjade 2024 en genomgång av våra stadgar och vår underhållsplan. Vi anlitade Sustera för att besiktiga fastigheten 2025 och vi har sedan, med deras bistånd, upprättat en ny underhållsplan som styrelsen fastställde. Vi tog även fram nya uppdaterade stadgar, som fastställdes enhälligt av samtliga medlemmar på årsstämman.

Föreningen har haft 2 allmänna städdagar, i april respektive november, med aktuell information och samkväm. Skötsel av gräsmattor och trädgård har skett enligt uppgjort schema och ansvarsfördelning.

Föreningsstämman hölls den 8 maj på Bäckagården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 138 207	1 066 240	1 061 625	1 031 113
Resultat efter fin. poster	-641 979	-621 060	-679 589	-589 244
Soliditet (%)	59	59	60	60
Yttre fond	463 645	325 645	255 645	199 503
Taxeringsvärde	39 568 000	37 829 000	37 829 000	37 829 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	829	824	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	100	96,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 781	15 813	15 844	15 875
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 671	14 700	14 730	14 759
Sparande / kvm totalyta, kr	71	90	37	113
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	57	77	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	63	125	85
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	62	55	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	182	257	233
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	2,10	2,11	-
Räntekänslighet (%)	17,89	19,40	19,24	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och värme (totalt 101 919 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Styrelsen är medveten om att vår förenings resultat är negativt och vi bevakar det noga. Anledningen till vårt negativa resultat är främst två saker: avskrivningar och ökade räntekostnader. Våra avskrivningar är höga eftersom vi är en relativt ny förening. På sikt kommer dessa minska men det dröjer. Vi ser över föreningens lån och försöker binda dem på olika längd för att minska utsattheten för räntehöjningar. Vi ser även över behovet av att höja medlemsavgifterna för att möta de ökade kostnaderna och förra året beslutade styrelsen om en

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

rejäl höjning av avgifterna. Föreningens fastigheter är i gott skick; vi har ett stabilt kassaflöde, en växande underhållsfond och pengar på banken, och värdet på våra lägenheter har ökat rejält, även de senaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 175 000	-	-	34 175 000
Fond, yttre underhåll	325 645	-	138 000	463 645
Balanserat resultat	-3 997 668	-621 060	-138 000	-4 756 728
Årets resultat	-621 060	621 060	-641 979	-641 979
Eget kapital	**29 881 917**	**0**	**-641 979**	**29 239 937**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 618 728
Årets resultat	-641 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 000
Totalt	**-5 398 708**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-5 398 708**

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

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 138 208	1 066 241
Summa rörelseintäkter		**1 138 208**	**1 066 241**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-509 822	-471 777
Övriga externa kostnader	7	-97 324	-62 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 863	-736 093
Summa rörelsekostnader		**-1 347 009**	**-1 270 860**
RÖRELSERESULTAT		**-208 801**	**-204 619**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 783	11 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-437 961	-427 513
Summa finansiella poster		**-433 178**	**-416 441**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-641 979**	**-621 060**
ÅRETS RESULTAT		**-641 979**	**-621 060**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	48 834 973	49 568 929
Maskiner och inventarier	10	41 256	22 038
Pågående projekt	11	0	61 250
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 876 228**	**49 652 216**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**48 876 228**	**49 652 216**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 288	0
Övriga fordringar	12	780 026	659 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 397	15 349
Summa kortfristiga fordringar		**812 711**	**675 335**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**812 711**	**675 335**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 688 939**	**50 327 551**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 175 000	34 175 000
Fond för yttre underhåll		463 645	325 645
Summa bundet eget kapital		**34 638 645**	**34 500 645**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 756 728	-3 997 668
Årets resultat		-641 979	-621 060
Summa ansamlad förlust		**-5 398 708**	**-4 618 728**
SUMMA EGET KAPITAL		**29 239 937**	**29 881 917**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 641 550	13 231 750
Summa långfristiga skulder		**13 641 550**	**13 231 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 590 200	7 040 200
Leverantörsskulder		28 047	29 374
Skatteskulder		0	7 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	189 205	136 640
Summa kortfristiga skulder		**6 807 452**	**7 213 884**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 688 939**	**50 327 551**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-208 801**	**-204 619**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	739 863	736 093
	531 062	**531 474**
Erhållen ränta	4 783	11 072
Erlagd ränta	-419 522	-427 513
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**116 323**	**115 033**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 782	-47 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 129	-175 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**167 234**	**-108 057**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	36 125	-61 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**36 125**	**-61 250**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 200	-40 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-40 200**	**-40 200**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**163 159**	**-209 507**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**604 231**	**813 737**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**767 389**	**604 231**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nostalgigården 1 i Skanör är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 6,67 %
Hissar	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 3,33 %
El	1,67 %
Yttertak	1,00 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	1,67 %
Maskiner och inventarier	6,67 %
Installationer	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.
Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 028 760	890 250
Elintäkter avräkning, moms	23 244	17 621
El, moms	72 000	75 579
Uppvärmning, moms	6 675	79 155
Pantsättningsavgift	1 176	573
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	882	196
Vidarefakturerade kostnader	4 000	0
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	**1 138 208**	**1 066 241**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 969	0
Besiktningar	0	6 569
Hissbesiktning	0	12 388
Gårdkostnader	5 389	4 377
Gemensamma utrymmen	0	483
Snöröjning/sandning	0	230
Serviceavtal	0	6 300
Serviceavtal, hissar	10 862	0
Fordon	2 654	0
Förbrukningsmaterial	611	2 953
Summa	**23 485**	**33 299**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	6 250
VVS	0	3 666
Värmeanläggning/undercentral	14 642	0
Elinstallationer	0	4 626
Hissar	1 330	19 984
Fasader	6 806	0
Fönster	0	1 760
Mark/gård/utemiljö	0	26 606
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 984
Summa	**22 778**	**75 876**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	95 544	78 436
Gas	166 129	86 254
Vatten	94 804	85 891
Sophämtning/renhållning	50 860	42 974
Summa	**407 337**	**293 556**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 639	29 422
Markhyra/vägavgift/avgälder	19 904	27 334
Fastighetsskatt	5 680	12 290
Summa	**56 223**	**69 046**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 107
Revisionsarvoden extern revisor	21 550	18 850
Styrelseomkostnader	1 135	4 000
Fritids och trivselkostnader	6 860	2 539
Föreningskostnader	9 022	1 817
Förvaltningsarvode enl avtal	26 979	25 887
Överlåtelsekostnad	1 470	2 964
Pantsättningskostnad	1 176	573
Korttidsinventarier	0	499
Administration	3 763	4 754
Konsultkostnader	25 000	0
Summa	**97 324**	**62 990**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	437 961	426 448
Dröjsmålsränta	0	1 065
Summa	**437 961**	**427 513**

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 723 363	54 723 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**54 723 363**	**54 723 363**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 154 435	-4 420 478
Årets avskrivning	-733 956	-733 957
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 888 391**	**-5 154 435**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**48 834 973**	**49 568 929**
I utgående restvärde ingår mark med	*14 227 606*	*14 227 606*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 383 000	29 055 000
Taxeringsvärde mark	8 185 000	8 774 000
Summa	**39 568 000**	**37 829 000**

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 000	32 000
Årets inköp	25 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**57 125**	**32 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 962	-7 826
Årets avskrivning	-5 907	-2 136
Utgående ackumulerad avskrivning	**-15 869**	**-9 962**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**41 256**	**22 038**

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

NOT 11, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	61 250	0
Årets investeringar	0	61 250
Färdigställt under året	-61 250	0
Summa pågående arbeten	**0**	**61 250**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	123	43 850
Skattefordringar	6 706	96
Momsavräkning	5 808	11 809
Transaktionskonto	124 071	126 336
Borgo räntekonto	643 319	477 895
Summa	**780 026**	**659 986**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 934	0
Förutbet försäkr premier	10 393	9 855
Upplupna intäkter	5 070	5 494
Summa	**23 397**	**15 349**

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-12-01	3,27 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	3,90 %	6 681 750	6 721 950
Handelsbanken	2026-12-01	1,48 %	6 550 000	6 550 000
Summa			**20 231 750**	**20 271 950**
Varav kortfristig del			6 590 200	7 040 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 030 750 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 968	183
Uppl kostn el	11 112	11 531
Uppl kostnad Värme	22 171	22 171
Uppl kostnad Extern revisor	18 500	15 000
Uppl kostn räntor	18 439	0
Förutbet hyror/avgifter	117 015	87 755
Summa	**189 205**	**136 640**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 700 000	20 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2026-01-01 med 25%, pga. generellt ökade kostnader, reviderad underhållsplan, och framför allt kraftigt ökade räntekostnader.

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Vellinge

Anna Sofia Viklund
Styrelseledamot

Käthe Britt-Louise Filippini
Styrelseledamot

Magnus Eneskär
Ordförande

Clas Thell
Styrelseledamot

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

Pernilla Bengtsson
Auktoriserad revisor

ryPsh333-I-B1Di3hh3Wx

SEALED BY Verified RYPSH333-L-B1DI3HH3WX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 15:07

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.04.2026 09:22

DOCUMENT ID:
B1Di3hh3Wx

ENVELOPE ID:
ryPsh333-l-B1Di3hh3Wx

DOCUMENT NAME:
Brf Nostalgigården 1 i Skanör, 769632-0592 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
f9038e82eeaee8c947364a1c442b8115448322c9af9c65d69e193574b03db1f1b00e16f4e9b59c25a28db0a5edc5e3b88c2f280ac0f7b8557852407614e9aff4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Sofia Viklund	**Signed**	**15.04.2026 09:44**	**eID**	**Swedish BankID**
annwik60@hotmail.com	Authenticated	15.04.2026 09:41	Low	IP: 90.142.39.233
2. Käthe Britt-Louise Filippini	**Signed**	**16.04.2026 09:14**	**eID**	**Swedish BankID**
cato.filippini@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 09:11	Low	IP: 2.248.79.73
3. MAGNUS ENESKÄR	**Signed**	**16.04.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus.eneskar@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 11:50	Low	IP: 213.114.195.138
4. CLAS THELL	**Signed**	**16.04.2026 14:59**	**eID**	**Swedish BankID**
clas.thell@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 18:24	Low	IP: 81.227.37.168
5. PERNILLA TINA THERÉSE BENGTSSON	**Signed**	**16.04.2026 15:07**	**eID**	**Swedish BankID**
pernilla.bengtsson@bakertilly.se	Authenticated	16.04.2026 15:07	Low	IP: 130.117.199.72

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nostalgigården 1 i Skanör
Org.nr. 769632-0592

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nostalgigården 1 i Skanör för år 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 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 Standard 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.

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. 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.

Hyvo32h3-g-rJ-vinhn3Wx

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 BRF Nostalgigården 1 i Skanör 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 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.

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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Pernilla Bengtsson

Auktoriserad revisor

Hyvo32h3-g-rJ-vinhn3Wx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.04.2026 15:08

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.04.2026 09:22

DOCUMENT ID:
rJ-vinhn3Wx

ENVELOPE ID:
Hyvo32h3-g-rJ-vinhn3Wx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Nostalgigården.pdf
2 pages

SHA-512:
5add8d1b1de275b4347a8f67bd4fd5b5c2356352389374
b1e5409913a3586a6339210d0f71957d4a74a9536db02
2a803f9d447755462cb25b228ecf229b1b31a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **PERNILLA TINA THERÉSE BENGTSSON**	**Signed**	**16.04.2026 15:08**	**eID**	**Swedish BankID**
pernilla.bengtsson@bakertilly.se	Authenticated	16.04.2026 15:08	Low	IP: 130.117.199.72

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed