

Årsredovisning 2025

Brf Aero i Malmö

769638-8920



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Aero i Malmö

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Draken 20 Brf Aero	2023	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 247 kvm och 1 lokal om 71 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Yasmin Lozansson	Styrelseledamot
Meral Rustemovska	Styrelseledamot
Kiachif Saidov	Ordförande

Valberedning

Margareta Koerth Bilén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har även det här året beslutat att höja hyran med 6% från och med 1 mars 2026. Detta efter rekommendation från vår ekonomiska förvaltare.

Föreningen har fått en ny energideklaration som gjort det möjligt för oss att få ett grönt bolån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Lokalen som hyrs för närvarande av Croisette har sagts upp och slutar gälla 30/10-2027.

Under tiden kommer lokalen hyras ut i andrahand av en revisionsbyrå.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 366 994	2 122 360	2 060 949	352 011
Resultat efter fin. poster	-997 652	-1 344 586	-1 340 399	-134 059
Soliditet (%)	68	68	68	66
Yttre fond	254 583	137 083	19 583	-
Taxeringsvärde	49 623 000	47 354 000	47 354 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	974	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,3	92,5	93,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 583	14 258	14 441	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 136	14 258	14 441	-
Sparande / kvm totalyta, kr	310	160	270	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	72	66	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	80	66	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	54	55	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	205	188	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	5,16	1,85	-
Räntekänslighet (%)	14,97	20,14	18,5	-

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 vatten (totalt 232 117 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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Styrelsen följer utvecklingen och kommer justera avgift i takt med framtida kostnadsökningar. Vid större underhåll kan det bli aktuellt att ta upp nya lån för att kunna hålla en stabil avgiftsnivå.

Föreningen har ett högt sparande som visar på goda förutsättningar för att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 034 000	-	-	75 034 000
Fond, yttre underhåll	137 083	-	117 500	254 583
Balanserat resultat	-1 627 740	-1 344 586	-117 500	-3 089 826
Årets resultat	-1 344 586	1 344 586	-997 652	-997 652
Eget kapital	72 198 757	0	-997 652	71 201 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 089 826
Årets resultat	-997 652
Totalt	-4 087 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	148 869
Balanseras i ny räkning	-4 236 348
	<hr/>
	-4 087 479

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 366 991	2 122 357
Övriga rörelseintäkter	3	392 128	973 786
Summa rörelseintäkter		2 759 119	3 096 143
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-873 233	-781 413
Övriga externa kostnader	8	-176 480	-176 200
Personalkostnader	9	-45 997	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 716 372	-1 716 372
Summa rörelsekostnader		-2 812 082	-2 719 981
RÖRELSERESULTAT		-52 963	376 162
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 675	6 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-948 364	-1 726 987
Summa finansiella poster		-944 689	-1 720 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-997 652	-1 344 586
ÅRETS RESULTAT		-997 652	-1 344 586

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	103 159 973	104 876 345
Summa materiella anläggningstillgångar		103 159 973	104 876 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 159 973	104 876 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 268	5 739
Övriga fordringar	12	1 224 115	994 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	125 036	70 844
Summa kortfristiga fordringar		1 355 419	1 071 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 294	6 294
Summa kassa och bank		6 294	6 294
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 361 713	1 077 868
SUMMA TILLGÅNGAR		104 521 686	105 954 213

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 034 000	75 034 000
Fond för yttre underhåll		254 583	137 083
Summa bundet eget kapital		75 288 583	75 171 083
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 089 826	-1 627 740
Årets resultat		-997 652	-1 344 586
Summa ansamlad förlust		-4 087 479	-2 972 326
SUMMA EGET KAPITAL		71 201 104	72 198 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	24 263 928	0
Summa långfristiga skulder		24 263 928	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 504 131	33 193 059
Leverantörsskulder		85 155	56 244
Skatteskulder		19 770	19 080
Övriga kortfristiga skulder		9 540	9 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	438 058	477 728
Summa kortfristiga skulder		9 056 654	33 755 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 521 686	105 954 213

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-52 963	376 162
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 716 372	1 716 372
	1 663 409	2 092 534
Erhållen ränta	3 675	6 239
Erlagd ränta	-1 009 452	-1 653 667
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	657 632	445 106
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 658	78 708
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 214	-21 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	658 187	502 788
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	157 415	0
Amortering av lån	-582 415	-425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-425 000	-425 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	233 187	77 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	987 074	909 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 220 261	987 074

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aero i Malmö 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Balkonger	6,67 %
Dörrar & portar	2,50 %
Hissar	2,50 %
El	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Byggnad	2,50 %
Fasader	1,25 %
Stomme och grund	1,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 848 266	1 683 609
Hysesintäkter, lokaler	162 030	158 984
Kabel-TV/Bredband	108 780	96 180
Vatten	68 774	44 567
El	177 816	138 873
Övriga intäkter	1 328	147
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	2 366 991	2 122 357

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	392 128	973 786
Summa	392 128	973 786

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	39 816	45 445
Besiktning och service	80 807	25 941
Städning	50 964	41 759
Övrigt	13 400	0
Summa	184 987	113 144

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hissar	2 341	16 241
Summa	2 341	16 241

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	170 761	167 602
Uppvärmning	201 763	185 705
Vatten	128 012	124 815
Sophämtning	16 865	19 104
Summa	517 401	497 226

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 396	36 341
Bredband/Kabeltv	108 580	96 140
Samfällighet	9 919	10 946
Fastighetsskatt	10 230	11 130
Förbrukningsmaterial	1 379	245
Summa	168 504	154 802

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	106 919	92 474
Revisionsarvoden	19 750	30 000
Ekonomisk förvaltning	49 811	53 726
Summa	176 480	176 200

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Summa	45 997	45 997

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	947 906	1 722 173
Övriga räntekostnader	458	4 814
Summa	948 364	1 726 987

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 738 000	108 738 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 738 000	108 738 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 861 655	-2 145 283
Årets avskrivning	-1 716 372	-1 716 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 578 027	-3 861 655
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 159 973	104 876 345
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 483 006</i>	<i>14 483 006</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 913 000	40 830 000
Taxeringsvärde mark	5 710 000	6 524 000
Summa	49 623 000	47 354 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	531	-6
Skattefordringar	0	14 217
Fordringar hos leverantör	9 617	0
Nabo Klientmedelskonto	498 454	451 868
Borgo	715 513	528 912
Summa	1 224 115	994 991

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 651	28 936
Försäkringspremier	31 510	29 408
Förvaltning	11 875	12 500
Summa	125 036	70 844

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-03-25	2,59 %	8 185 369	8 291 621
Swedbank	2029-03-23	2,97 %	8 211 932	8 318 184
Swedbank	2028-03-24	2,70 %	8 185 379	8 291 627
Swedbank	2026-03-25	2,61 %	8 185 379	8 291 627
Summa			32 768 059	33 193 059
Varav kortfristig del			8 504 131	33 193 059

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 643 059 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	776	672
El	21 401	21 791
Uppvärmning	26 434	24 613
Utgiftsräntor	155 845	216 933
Vatten	12 111	11 421
Förutbetalda avgifter/hyror	211 491	192 298
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Summa	438 058	477 728

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 803 996	33 803 996

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Malmö

Kiachif Saidov
Ordförande

Meral Rustemovska
Styrelseledamot

Yasmin Lozansson
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 07:43

DOCUMENT ID:

rJ-9-7tOpWe

ENVELOPE ID:

By9-mtupWx-rJ-9-7tOpWe

DOCUMENT NAME:

Brf Aero i Malmö, 769638-8920 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

d67aebcad967639d7fe3cb081638d458f481f54ea8ef642
4a5cc58c7dc2d44047644dae6ea993fd3d07325a4a45e9
6359e0716dea5a740a5940aa861664c74e4

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. YASMIN LOZANSSON yasminlozansson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:16 24.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.199
2. MERAL RUSTEMOVSKA meral.rustemovska@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 07:42 25.04.2026 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.247.157
3. KIACHIF SAIDOV kiachif.saidov@malmo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 17:16 27.04.2026 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.208
4. SANDRA LINNEA TÖRNBLAD sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:12 29.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.106

* 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 Aero i Malmö

Org.nr 769638-8920



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aero i Malmö för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aero i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av min elektroniska signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 15:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 07:43

DOCUMENT ID:

Sy5bQKu6Zx

ENVELOPE ID:

BkecZ7K_p-e-Sy5bQKu6Zx

DOCUMENT NAME:

0 - Brf Aero.pdf

2 pages

SHA-512:

1391e9bde9948d8fee38a7bd23fc993761ca96fab497bc
21b2aeb77bf5284741b74bcd336e3e5488ff246e29aae2
830292da2b4d56db132e48024eac1ffa6c3d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD	Signed	29.04.2026 15:11	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	29.04.2026 15:11	Low	IP: 94.255.220.106

* 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