

Årsredovisning 2025

Brf Cityterrassen i Malmö

769640-1962



 HyEVCVcobl-Sy4NRV5obe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Cityterrassen 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. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 kommer 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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-07 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 174 bostadsrätter om totalt 11 959 kvm och 3 lokaler om 515 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Eilif Nilsen | Ordförande |
| Diba Dehnad | Suppleant |
| Johan Jakobsson | Styrelseledamot |
| Li Djurfeldt | Styrelseledamot |
| Linda Britt Hamann | Styrelseledamot |

Valberedning

Matilda Hawkins

Arwin Sohrabi

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen och 2 ledamöter i förening

Revisorer

Malmö Revision och Rådgivning AB Elvedin Music Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

● Inget

Planerade underhåll

● Inget

Avtal med leverantörer

| | |
|--|----------------------|
| Avlänning för el och varmvatten i lägenheter o lokal o laddare | Informetric |
| Bank för lån | SBAB |
| EL | Kraftringen |
| El och Fjärvärme | EOn |
| Försäkringsbolag | Länsförsäkringar/ IF |
| Internet mm | TELE2 |
| Poolbilar | OurGreenCar Sweden |
| Vatten o Sophämtning | VA Syd |

Övrig verksamhetsinformation

Före avskrivningar har föreningen ett överskott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny styrelsen som tog över efter Wästbygg den 1 maj 2025

Förändringar i avtal

Ingen ändring gjort under 2025, men avtal med Riksbyggen sagt upp för omförhandling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 76 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 51 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 |
|--|-------------|------------|
| Nettoomsättning | 14 127 740 | 3 421 859 |
| Resultat efter fin. poster | -7 026 235 | -2 191 068 |
| Soliditet (%) | 77 | - |
| Yttre fond | - | - |
| Taxeringsvärde | 465 800 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 954 | 865 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,5 | 92,3 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 17 468 | 17 560 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 16 747 | 16 805 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 141 | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 61 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 72 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 26 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 159 | 69 |
| Räntekänslighet (%) | 18,32 | - |

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 913 420 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -7 026 235 kr och ett totalt ackumulerat underskott om -9 229 744 kr. Underskottet förklaras främst av höga avskrivningskostnader kopplade till fastigheten samt ökade räntekostnader under året. Avskrivningarna påverkar resultatet men innebär inget kassaflödesmässigt utflöde.

Styrelsen bedömer att föreningens långsiktiga betalningsförmåga är god. Föreningen har en stabil intäktbas

genom årsavgifter, en uppdaterad underhållsplan samt fortsätter att amortera enligt plan. Trots det negativa resultatet är föreningens soliditet fortsatt hög och styrelsen gör bedömningen att det inte föreligger någon väsentlig osäkerhet kring föreningens fortsatta drift.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 687 440 000 | - | -19 690 000 | 667 750 000 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | - | 19 690 000 | 19 690 000 |
| Fond, yttre underhåll | 0 | - | - | 0 |
| Balanserat resultat | -12 441 | -2 191 068 | - | -2 203 510 |
| Årets resultat | -2 191 068 | 2 191 068 | -7 026 235 | -7 026 235 |
| Eget kapital | 685 236 490 | 0 | -7 026 235 | 678 210 256 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 203 510 |
| Årets resultat | -7 026 235 |
| Totalt | -9 229 744 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 625 000 |
| Balanseras i ny räkning | -9 854 744 |
| | -9 229 744 |

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 | 14 127 740 | 3 421 859 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 46 409 | -1 |
| Summa rörelseintäkter | | 14 174 149 | 3 421 858 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -3 824 490 | -1 034 298 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -741 337 | -232 137 |
| Personalkostnader | 9 | -111 707 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -9 241 095 | -2 310 511 |
| Summa rörelsekostnader | | -13 918 629 | -3 576 946 |
| RÖRELSERESULTAT | | 255 520 | -155 088 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 514 060 | 86 510 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -7 795 814 | -2 122 490 |
| Summa finansiella poster | | -7 281 755 | -2 035 980 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -7 026 235 | -2 191 068 |
| ÅRETS RESULTAT | | -7 026 235 | -2 191 068 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 885 788 394 | 895 029 489 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 885 788 394 | 895 029 489 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 661 095 | 25 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 661 095 | 25 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 886 449 489 | 895 054 489 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 93 774 | 560 082 |
| Övriga fordringar | 13 | 442 214 | -3 671 976 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 597 757 | 742 199 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 133 745 | -2 369 695 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 693 813 | 83 800 076 |
| Summa kassa och bank | | 2 693 813 | 83 800 076 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 827 558 | 81 430 381 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 890 277 047 | 976 484 870 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 687 440 000 | 687 440 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 687 440 000 | 687 440 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -2 203 510 | -12 441 |
| Årets resultat | | -7 026 235 | -2 191 068 |
| Summa ansamlad förlust | | -9 229 744 | -2 203 510 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 678 210 256 | 685 236 490 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 207 427 500 | 278 745 570 |
| Summa långfristiga skulder | | 207 427 500 | 278 745 570 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 1 470 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 435 691 | 4 965 994 |
| Skatteskulder | | 819 020 | 862 040 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 354 079 | 5 529 823 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 560 501 | 1 144 953 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 639 291 | 12 502 810 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 890 277 047 | 976 484 870 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 255 520 | -155 088 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 9 241 095 | 2 310 511 |
| Extraordinära intäkter | 485 000 | 0 |
| | 9 981 615 | 2 155 423 |
| Erhållen ränta | 23 538 | 86 510 |
| Erlagd ränta | -7 795 814 | -2 122 490 |
| Erhållen utdelning | 5 522 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 214 860 | 119 443 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -3 503 440 | -453 769 628 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -9 333 519 | 2 540 770 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -10 622 098 | -451 109 416 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -33 048 292 |
| Förvärv av finansiella tillgångar | -1 322 190 | 0 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | 686 095 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -636 095 | -33 048 292 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 687 440 000 |
| Upptagna lån | 0 | 118 900 000 |
| Amortering av lån | -69 848 070 | -248 172 027 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -69 848 070 | 558 167 973 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -81 106 263 | 74 010 265 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 83 800 076 | 9 789 811 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 693 813 | 83 800 076 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cityterrassen 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 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:

| | |
|------------------|--------|
| Stomme och grund | 0,83 % |
| Installationer | 2,50 % |
| Fasader | 2,00 % |
| Yttertak | 2,00 % |
| Restpost | 0,83 % |

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 10 171 201 | 2 579 976 |
| Rabatter bostäder | -36 660 | 0 |
| Hysesintäkter, lokaler | 1 449 128 | 602 532 |
| Hysesintäkter, garage | 912 000 | 0 |
| Fastighetsskatt | 121 001 | 151 647 |
| Internet | 362 210 | 87 704 |
| Vatten | 384 717 | 0 |
| Övriga intäkter | 4 590 | 0 |
| El | 567 452 | 0 |
| Försäljning el solceller | 324 | 0 |
| Värme | 7 252 | 0 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 44 800 | 0 |
| Påminnelseavgift | 16 860 | 0 |
| Pantförskrivningsavgift | 60 942 | 0 |
| Överlåtelseavgift | 37 961 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 23 962 | 0 |
| Summa | 14 127 740 | 3 421 859 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------|---------------|-----------|
| Vidarefakturering | 42 558 | 0 |
| Övriga intäkter | 3 851 | -1 |
| Summa | 46 409 | -1 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturering | 42 593 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 458 064 | 182 169 |
| Städning | 20 722 | 0 |
| Besiktning och service | 131 615 | 0 |
| Brandskydd | 41 096 | 0 |
| Yttre skötsel | 30 614 | 0 |
| Snöskottning | 27 338 | 0 |
| Övriga köpta tjänster | 120 003 | 0 |
| Summa | 872 045 | 182 169 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|---------------|
| Reparationer | 127 181 | 36 740 |
| Summa | 127 181 | 36 740 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|------------------|----------------|
| Fastighetsel | 774 203 | 346 936 |
| Uppvärmning | 898 906 | 0 |
| Vatten | 328 774 | 308 682 |
| Sophämtning | 129 565 | 0 |
| Summa | 2 131 448 | 655 618 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt | 0 | 159 771 |
| Fastighetsförsäkringar | 48 714 | 0 |
| Bredband | 257 103 | 0 |
| Fastighetsskatt | 388 000 | 0 |
| Summa | 693 817 | 159 771 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 75 811 | 905 |
| Elbil bilpool , el-lådcykel | 265 842 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 29 359 | 0 |
| Juridiska kostnader | 0 | 33 188 |
| Revisionsarvoden | 58 725 | 0 |
| Ekonomisk förvaltning | 84 827 | 0 |
| Överlåtelsekostnad | 76 405 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 54 066 | 0 |
| Advokat/rätteg kostn | 80 127 | 0 |
| Övriga externa tjänster | 16 175 | 198 044 |
| Summa | 741 337 | 232 137 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|----------------|-------------|
| Styrelsearvoden | 85 000 | 0 |
| Sociala avgifter | 26 707 | 0 |
| Summa | 111 707 | 0 |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 7 783 709 | 2 100 000 |
| Övriga räntekostnader | 12 105 | 22 490 |
| Summa | 7 795 814 | 2 122 490 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 897 340 000 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 897 340 000 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 897 340 000 | 897 340 000 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -2 310 511 | 0 |
| Årets avskrivning | -9 241 095 | -2 310 511 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -11 551 606 | -2 310 511 |
| Utgående restvärde enligt plan | 885 788 394 | 895 029 489 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>209 148 750</i> | <i>209 148 750</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 346 800 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark | 119 000 000 | 0 |
| Summa | 465 800 000 | 0 |

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Aktier och andelar i koncernen | 25 000 | 25 000 |
| Ovillkorat aktieägartillskott Parkeringsbolaget | 636 095 | 0 |
| Summa | 661 095 | 25 000 |

Not 12 Specifikationer andelar i koncernföretag

| <u>Namn</u> | <u>Kapitalandel</u> | <u>Antal andelar</u> | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------|----|
| <u>Bokfört värde</u> | | | |
| Kvarteret Cityterrassen AB 000 | 100 | 100 | 25 |

Kvarteret Cityterrassen AB, Org nr 559364-1433, Säte: Malmö

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|
| Skattekonto | 442 214 | 0 |
| Skattefordringar | 0 | 86 578 |
| Kort fr fordringar hos koncernbolag | 0 | -36 617 911 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | 32 859 357 |
| Summa | 442 214 | -3 671 976 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 178 133 | 742 199 |
| Fastighetsskötsel | 154 525 | 0 |
| Försäkringspremier | 146 140 | 0 |
| Kabel-TV | 85 707 | 0 |
| Förvaltning | 33 252 | 0 |
| Summa | 597 757 | 742 199 |

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2030-03-15 | 3,77 % | 69 632 500 | |
| SBAB | 2029-03-19 | 3,63 % | 69 632 500 | |
| SBAB | 2028-03-15 | 3,56 % | 69 632 500 | |
| Summa | | | 208 897 500 | 0 |
| Varav kortfristig del | | | 1 470 000 | 0 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 201 547 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 65 312 | 0 |
| Uppvärmning | 122 349 | 0 |
| Uppl kostn revision | 10 554 | 0 |
| Vatten | 46 182 | 0 |
| Uppl kostn renhållningsavg | 5 353 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 275 751 | 931 526 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 213 427 |
| Beräkn arvode revision | 35 000 | 0 |
| Summa | 1 560 501 | 1 144 953 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 210 000 000 | Inga |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fått nytt avtal på el med Krafringen med fast pris under 2026 och 2027

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Malmö kommun

Eilif Nilsen
Ordförande

Johan Jakobsson
Styrelseledamot

Li Djurfeldt
Styrelseledamot

Linda Britt Hamann
Styrelseledamot

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

Malmö Revision och Rådgivning AB
Elvedin Music
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 11:40

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 01.04.2026 08:41

DOCUMENT ID:

Sy4NRV5obe

ENVELOPE ID:

HyEVCVcobl-Sy4NRV5obe

DOCUMENT NAME:

Brf Cityterrassen i Malmö, 769640-1962 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

aa21510f0aef16ce9b2429958cb00525ce4f7721d3cd08dbb5be1da543cef933a8ef3ebc99fd48b276d5fff7df375c5b2e934facbc22337de56e505c39736589

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. LINDA BRITT HAMANN linda.hamann@hotmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 09:00 01.04.2026 08:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 31.15.46.234 |
| 2. KARIN ELISABETH LI DJU RFELDT li.djurfeldt@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 09:17 01.04.2026 09:14 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.132.131.19 |
| 3. EILIF NILSEN eilif.nilsen@gmail.com |  Signed Authenticated | 01.04.2026 10:23 01.04.2026 10:22 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.218.1.154 |
| 4. JOHAN JAKOBSSON johan_jakobsson@yahoo.se |  Signed Authenticated | 01.04.2026 10:59 01.04.2026 10:58 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.153.88 |
| 5. Elvedin Music eddie@malmorr.se |  Signed Authenticated | 01.04.2026 11:40 01.04.2026 11:39 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.186.244 |

* 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 Cityterrassen i Malmö

Org.nr. 769640-1962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Cityterrassen i Malmö för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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, förfälskning, 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 Cityterrassen i Malmö för år 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Malmö Revision och Rådgivning AB

Elvedin Music
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 11:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 01.04.2026 08:41

DOCUMENT ID:

H1rE0V9jbe

ENVELOPE ID:

rJxVNAE5iWL-H1rE0V9jbe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Cityterrassen.pdf

4 pages

SHA-512:

1be286e480f4ae79047337a76f624d3537d7389301fb20
4d403ed3d45ab147419554617fa16d1ad05176be21b16
768db3c025eabc68a0668ddd128d4f3c1fb27

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. Elvedin Music | Signed | 01.04.2026 11:41 | eID | Swedish BankID |
| eddie@malmorr.se | Authenticated | 01.04.2026 11:41 | Low | IP: 95.193.186.244 |

* 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