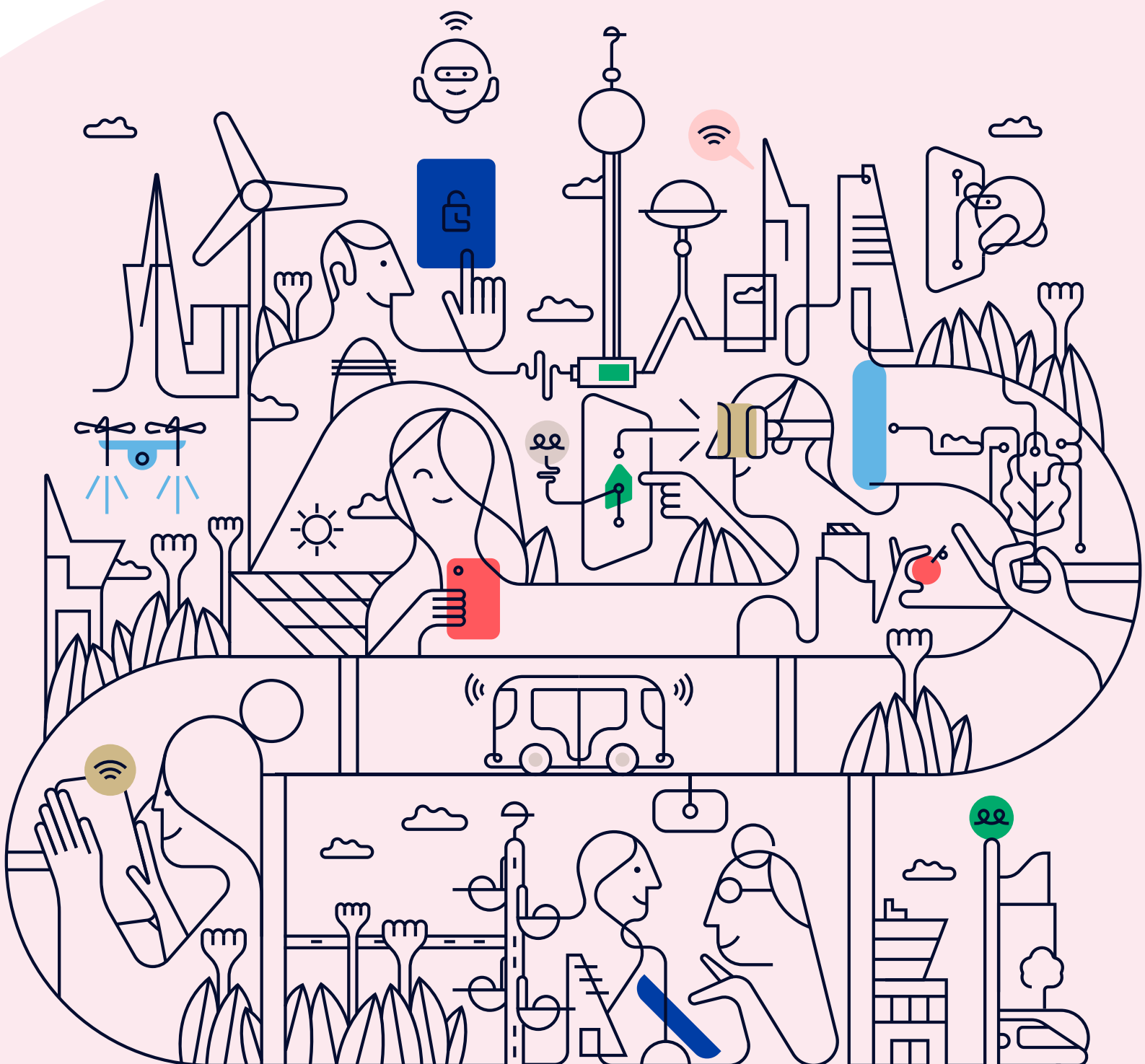




Välkommen till årsredovisningen för Brf ÖF19 i Malmö

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 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
Handlingen 2	2020	MALMÖ

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 059 kvm och 1 bostadsrättslokal om 74 kvm. Föreningen har också garageplatser på 1064 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 197 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jens Berglund	Ordförande
Caroline Jacobsson	Styrelseledamot
Ellen Marie Elin Nilsson	Styrelseledamot
Tuan Odin	Styrelseledamot
Eva Helena Pauline Berglund	Suppleant
Louise Olivia Gith Burenby Yxne	Suppleant
Stefan Faström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Lidehäll Auktoriserad revisor LR Revision Sydpartner

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan men en ny kommer upprättas under 2026.

Avtal med leverantörer

Drift av parkeringsgarage	Aimo park
Fastighetsförvaltning samt städ- och trädgårstjänster	Sydsverige
Service av hiss	Cibes
Service av ventilation	Bravida

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2025 har arbetet med vattenskadorna fortskridit och vi har åtgärdat det sista läckaget så när som på en lägenhet. Vi har beslutat att årlig kontroll ska ske av tätskiktet under antingen våren eller hösten för att tidigt upptäcka ifall det behöver åtgärdas/uppdateras.

Vi har haft en städ- och fixardag tillsammans med ÖF17. Allmän uppfräschning av allmänna ytor har skett, bl.a. har pergolan blivit ommålad, möbler inköpta till takterassen och garagets upp- och nerfart har blivit utjämnad samt asfalterad. Trapphuset har även fått tydlig våningsmarkering. Under verksamhetsåret har vi även slutfört arbetet med att installera ventilation i affärslokalen. Detta var något som föreningen åtog sig att åtgärda i samband med att Magle Group förvärvade lokalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3,7%.

Övriga uppgifter

Från och med 2026 kommer föreningen redovisa enligt K3 och ha en upprättad underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 079 342	4 942 865	4 897 441	4 642 629
Resultat efter fin. poster	1 078 950	778 421	975 458	439 907
Soliditet (%)	35	35	33	31
Yttre fond	377 996	308 850	205 900	102 950
Taxeringsvärde	64 848 000	64 900 000	64 900 000	64 900 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 207	2 176	2 181	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	93,9	82,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	28 254	29 091	29 905	30 697
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	18 851	29 091	19 952	30 697
Sparande / kvm totalyta, kr	570	704	521	530
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	88	53	104
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	129	219	137	250
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	88	21	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	396	212	422
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,79	2,86	-
Räntekänslighet (%)	13,01	13,37	13,71	-

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 (totalt 119 996 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 510 000	-	-	30 510 000
Upplåtelseavgifter	220 150	-	-	220 150
Fond, yttre underhåll	308 850	-33 804	102 950	377 996
Balanserat resultat	1 252 113	812 225	-102 950	1 961 387
Årets resultat	778 421	-778 421	1 078 950	1 078 950
Eget kapital	33 069 533	0	1 078 950	34 148 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 064 337
Årets resultat	1 078 950
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 950
Totalt	3 040 338

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	53 952
Balanseras i ny räkning	3 094 290

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	5 079 342	4 942 865
Summa rörelseintäkter		5 079 342	4 942 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 475 510	-1 635 232
Övriga externa kostnader	8	-134 022	-103 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 120	-689 712
Summa rörelsekostnader		-2 299 652	-2 428 340
RÖRELSERESULTAT		2 779 690	2 514 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 636	18 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 706 376	-1 754 124
Summa finansiella poster		-1 700 740	-1 736 105
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 078 950	778 421
ÅRETS RESULTAT		1 078 950	778 421

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	93 863 883	94 427 100
Maskiner och inventarier	11	26 159	30 527
Summa materiella anläggningstillgångar		93 890 042	94 457 627
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 890 042	94 457 627
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 280	77 952
Övriga fordringar	12	1 168 612	1 225 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89 277	89 022
Summa kortfristiga fordringar		1 319 169	1 392 205
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 319 169	1 392 205
SUMMA TILLGÅNGAR		95 209 210	95 849 832

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 730 150	30 730 150
Fond för yttre underhåll		377 996	308 850
Summa bundet eget kapital		31 108 146	31 039 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 961 387	1 252 113
Årets resultat		1 078 950	778 421
Summa fritt eget kapital		3 040 338	2 030 533
SUMMA EGET KAPITAL		34 148 484	33 069 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	58 482 431	60 314 059
Summa långfristiga skulder		58 482 431	60 314 059
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 783 884	1 736 140
Leverantörsskulder		186 802	108 593
Skatteskulder		30 135	61 135
Övriga kortfristiga skulder		11 832	13 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	565 643	547 190
Summa kortfristiga skulder		2 578 296	2 466 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 209 210	95 849 832

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 779 690	2 514 526
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	690 120	689 712
	3 469 810	3 204 238
Erhållen ränta	5 636	18 019
Erlagd ränta	-1 706 376	-1 754 124
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 769 070	1 468 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 054	-86 390
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 313	93 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 846 437	1 475 620
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-122 535	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 535	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 783 884	-1 736 136
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 783 884	-1 736 136
ÅRETS KASSAFLÖDE	-59 982	-260 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 188 046	1 448 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 128 064	1 188 046

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ÖF19 i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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 %
Our green car	10,00 %

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.

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	4 423 974	4 291 584
Årsavgifter lokaler	152 712	152 712
Hysesintäkter garage, moms	184 800	184 800
El, moms	121 226	111 673
Elintäkter rörliga	3 578	10 534
Elintäkter laddstolpe moms	4 822	4 360
Intäkter solel, moms	191	5 013
Serviceavgifter	85 848	85 848
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 713	300
Påminnelseavgift	780	1 020
Dröjsmålsränta	110	334
Pantsättningsavgift	4 998	1 146
Överlåtelseavgift	14 589	8 478
Administrativ avgift	1 908	1 697
Andrahandsuthyrning	57 670	40 411
Vidarefakturerade kostnader	19 422	42 956
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	5 079 342	4 942 865

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	116 659	123 342
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 502	7 286
Fastighetsskötsel gård enl avtal	49 068	47 617
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	17 361
Gårdkostnader	3 767	3 330
Gemensamma utrymmen	1 717	7 691
Garage/parkering	13 497	10 825
Serviceavtal	11 917	7 751
Serviceavtal, hissar	688	0
Fordon	85 500	78 375
Förbrukningsmaterial	0	1 145
Summa	286 314	304 723

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	2 983	21 639
Dörrar och lås/porttele	43 216	5 447
Ventilation	14 845	1 241
Elinstallationer	3 625	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 552
Hissar	1 525	0
Garage/parkering	54 950	0
Vattenskada	114 428	331 523
Summa	235 572	362 401

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	33 373
Ventilation	30 490	0
Fönster	12 456	0
Garage/parkering	11 006	0
Summa	53 952	33 373

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	214 134	187 684
Uppvärmning	412 149	467 533
Vatten	163 831	188 626
Sophämtning/renhållning	34 445	51 617
Summa	824 559	895 460

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 302	9 140
Fastighetsskatt	19 811	30 135
Summa	75 113	39 275

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	11 440	0
Inkassokostnader	1 563	2 168
Styrelsearvoden	0	-25 898
Revisionsarvoden extern revisor	23 875	41 000
Styrelseomkostnader	4 966	4 246
Fritids och trivselkostnader	0	1 364
Föreningskostnader	2 960	862
Förvaltningsarvode enl avtal	69 994	62 151
Överlåtelsekostnad	13 230	11 464
Pantsättningskostnad	3 528	1 146
Administration	2 222	3 192
Konsultkostnader	0	431
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 000
Arbetsgivaravgifter	0	-4 730
Summa	134 022	103 396

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 706 376	1 754 124
Summa	1 706 376	1 754 124

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	96 483 131	96 483 131
Årets inköp	122 535	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 605 666	96 483 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 056 030	-1 370 686
Årets avskrivning	-685 752	-685 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 741 782	-2 056 030
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 863 883	94 427 100
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 948 888</i>	<i>27 948 888</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 048 000	46 100 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	18 800 000
Summa	64 848 000	64 900 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 625	43 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 625	43 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 099	-8 731
Årets avskrivning	-4 368	-4 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 467	-13 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 159	30 527

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	33 210	37 185
Skattefordringar	7 314	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	24	0
Transaktionskonto	467 392	419 111
Borgo räntekonto	660 671	768 935
Summa	1 168 612	1 225 231

Upplupna intäkter redovisas i år under not 13 förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 406	29 437
Förutbet fast skötsel	1 451	1 451
Förutbet försäkr premier	47 985	45 704
Upplupna intäkter	11 435	12 430
Summa	89 277	89 022

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Bosam Originator AB	2041-12-31	2,75 %	60 266 315	62 050 199
Summa			60 266 315	62 050 199
Varav kortfristig del			1 783 884	1 736 140

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 346 895 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	13 941	323
Uppl kostn el	22 419	21 041
Uppl kostnad Värme	48 171	44 757
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	20 000
Uppl kostn vatten	41 304	38 658
Uppl kostnad Sophämtning	2 453	25 089
Förutbet hyror/avgifter	415 355	397 322
Summa	565 643	547 190

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

67 215 000

2024-12-31

67 215 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under verksamhetsårets togs beslut att höja avgiften från och med januari 2026 med 1% samt höja priset för elen med 50 öre/kWh.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Caroline Jacobsson
Styrelseledamot

Ellen Marie Elin Nilsson
Styrelseledamot

Jens Berglund
Ordförande

Tuan Odin
Styrelseledamot

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

LR Revision Sydpartner
Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 10:53

DOCUMENT ID:

Sy3brdyabl

ENVELOPE ID:

S1iWSdkpbG-Sy3brdyabl

DOCUMENT NAME:

Brf ÖF19 i Malmö, 769637-7758 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

53440f5b1c2f1728c2d1113f3b6b35db221c8d573830ca
20b157d9fca40754d485e136b6c413fe488382de78d1f2
9d2826d6f6040debfe53dd03b476b3285ae2

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. JENS BERGLUND jens.berglund79@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 05:34 18.04.2026 05:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.105.167
2. JOHANNA CAROLINE JA COBSSON johannacarolinejacobsson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 05:39 18.04.2026 05:38	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.184.197
3. TUAN ODIN tuanodin@me.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 10:05 18.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.108.114
4. ELLEN MARIE ELIN NILSSON elin.en.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:36 20.04.2026 22:34	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.170
5. Per Johan Lidehäll johan.lidehall@ehrlindersrev.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:04 21.04.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.71.234

* 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 ÖF19 i Malmö

Org.nr 769637-7758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf ÖF19 i Malmö för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 ÖF19 i Malmö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 provar 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

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 10:53

DOCUMENT ID:

H1h-B_ka-g

ENVELOPE ID:

BkjZB_yTbx-H1h-B_ka-g

DOCUMENT NAME:

RB Brf ÖF19 i Malmö 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

bfd1ef94708d08f02645d8ac2c675fa8c97960d9502405b
d31e0949ee656a965d4d5cdf7e1c574cb44962c446cd0
5be33430532b3d91e043be3feb4dbc417b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Johan Lidehäll	Signed	21.04.2026 10:05	eID	Swedish BankID
johan.lidehall@ehrlindersr ev.se	Authenticated	21.04.2026 10:04	Low	IP: 195.67.71.234

* 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