Årsredovisning 2025

Brf Hermanstorp 7

769616-7209



H1-uPGcq5bx-rktPf9c5bx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hermanstorp 7

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. 15**

H1-uPGcq5bx-rktPf9c5bx

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 2007-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hermanstorp 7	2008	Malmö Stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 911 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 911 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oliver Olsson	Ordförande
Annie Bergstedt	Styrelseledamot
Ketty Hagmann	Styrelseledamot
Lars Kristoffer Miselli	Styrelseledamot
Rasmus Leonard Bertilsson	Suppleant

Valberedning

Staffan Forser

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Simon Granath	Auktoriserad revisor	Dillon AB
Tobias Laursen	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2009 Elstammar

2011 Stambyte

2014 Fasad
Tak

2016 Ventilationspump

2020 Fjärrvärmeanläggning

2022 Fiber

2024 Dörrar och portsystem

2025 Stamspolning
Besiktning av brandskyddsystem
Sotning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling
Ekonomisk och Teknisk Förvaltning	Nabo
Elförbrukning	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Städ	Städpoolen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter med 5% per 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Förhandlat om avtal med Nabo, teknisk och ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 518 542	1 438 192	1 345 593	1 251 972
Resultat efter fin. poster	-195 504	-267 650	-408 574	-388 036
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	1 269 594	866 766	579 609	300 609
Taxeringsvärde	42 600 000	40 600 000	40 600 000	40 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	757	717	669	604
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	90,0	88,9	87,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 862	2 905	2 952	3 128
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 705	2 745	2 790	2 957
Sparande / kvm totalyta, kr	195	142	123	138
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	23	22	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	159	161	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	48	43	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	230	225	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	3,94	2,80	1,27
Räntekänslighet (%)	3,78	4,05	4,41	5,18

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-02-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 505 671	-	-	26 505 671
Upplåtelseavgifter	6 223 500	-	-	6 223 500
Fond, yttre underhåll	866 766	-	402 828	1 269 594
Balanserat resultat	-2 977 578	-267 650	-402 828	-3 648 055
Årets resultat	-267 650	267 650	-195 504	-195 504
Eget kapital	**30 350 710**	**0**	**-195 504**	**30 155 206**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 648 055
Årets resultat	-195 504
Totalt	**-3 843 559**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	427 425
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 875
Balanseras i ny räkning	-4 242 109
	-3 843 559

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	1 518 542	1 438 192
Övriga rörelseintäkter	3	-1	-4
Summa rörelseintäkter		**1 518 541**	**1 438 188**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-817 803	-822 824
Övriga externa kostnader	9	-107 149	-106 819
Personalkostnader	10	-79 276	-73 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 560	-515 040
Summa rörelsekostnader		**-1 542 788**	**-1 518 102**
RÖRELSERESULTAT		**-24 247**	**-79 913**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 422	20 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-179 679	-208 642
Summa finansiella poster		**-171 257**	**-187 736**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-195 504**	**-267 650**
ÅRETS RESULTAT		**-195 504**	**-267 650**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 673 538	34 026 894
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 673 538**	**34 026 894**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**33 673 538**	**34 026 894**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 274	9 386
Övriga fordringar	14	1 947 374	1 894 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 836	48 266
Summa kortfristiga fordringar		**2 018 484**	**1 951 721**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 210
Summa kassa och bank		**0**	**2 210**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 018 484**	**1 953 931**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 692 022**	**35 980 825**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 729 171	32 729 171
Fond för yttre underhåll		1 269 594	866 766
Summa bundet eget kapital		**33 998 765**	**33 595 937**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 648 055	-2 977 578
Årets resultat		-195 504	-267 650
Summa ansamlad förlust		**-3 843 559**	**-3 245 227**
SUMMA EGET KAPITAL		**30 155 206**	**30 350 710**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 168 500	5 246 500
Leverantörsskulder		66 304	89 796
Skatteskulder		4 625	2 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	297 387	291 450
Summa kortfristiga skulder		**5 536 816**	**5 630 115**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 692 022**	**35 980 825**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-24 247**	**-79 913**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	538 560	515 040
	514 313	**435 127**
Erhållen ränta	8 422	20 905
Erlagd ränta	-183 742	-220 304
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**338 993**	**235 728**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 937	-34 548
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 236	-101 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**312 820**	**99 633**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-185 204	-202 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-185 204**	**-202 322**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-78 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-78 000**	**-85 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**49 616**	**-187 689**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 896 171**	**2 083 859**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 945 787**	**1 896 171**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hermanstorp 7 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 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	1,09 - 2,17 %
Stamledningar Värme	5,26 %
Fönster	5,26 %
Ventilation	5,88 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 367 244	1 295 073
Hyresintäkter, bostäder	150 708	143 070
Övriga intäkter	590	49
Summa	**1 518 542**	**1 438 192**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Summa	**-1**	**-4**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	83 796
Besiktning och service	17 294	16 385
Städning	49 160	49 174
Sotning	13 640	0
Trädgårdsarbete	80 624	3 995
Snöskottning	12 665	70 846
Övrigt	18 900	0
Summa	**192 283**	**224 196**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 256	0
Bostäder	0	6 450
Tvättstuga	12 581	8 743
Trapphus/port/entr	9 025	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 014
VA	4 793	0
Ventilation	0	2 275
El	9 708	3 201
Gård/markytor	358	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	16 477
Summa	**37 721**	**39 160**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	40 849	43 909
Uppvärmning	320 743	304 359
Vatten	96 276	91 734
Sophämtning	40 681	39 054
Summa	**498 549**	**479 056**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 999	18 214
Fastighetsskatt	41 376	37 601
Summa	**60 375**	**55 815**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	4 221
Övriga förvaltningskostnader	22 775	27 551
Juridiska kostnader	16 125	0
Revisionsarvoden	22 125	15 625
Ekonomisk förvaltning	46 124	56 196
Konsultkostnader	0	3 226
Summa	**107 149**	**106 819**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	20 476	16 119
Summa	**79 276**	**73 419**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	179 678	208 381
Övriga räntekostnader	1	261
Summa	**179 679**	**208 642**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 161 055	38 773 603
Årets inköp	185 204	387 452
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**39 346 259**	**39 161 055**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 134 161	-4 619 121
Årets avskrivning	-538 560	-515 040
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 672 721**	**-5 134 161**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**33 673 538**	**34 026 894**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 896 442*	*11 896 442*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 000 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	19 000 000
Summa	**42 600 000**	**40 600 000**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	185 130
Årets investeringar	0	458 063
Omfört till Byggnad	0	-643 193
Summa pågående arbeten	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	57	48
Övriga fordringar	1 530	60
Nabo Klientmedelskonto	887 375	804 109
Borgo	1 058 412	1 089 851
Summa	**1 947 374**	**1 894 069**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 499	27 683
Försäkringspremier	21 243	20 583
Förvaltning	12 094	0
Summa	**61 836**	**48 266**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	2,70 %	2 306 000	2 334 000
Stadshypotek	2026-02-05	3,48 %	2 862 500	2 912 500
Summa			**5 168 500**	**5 246 500**
Varav kortfristig del			5 168 500	5 246 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 778 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 710	77 573
El	3 499	3 574
Uppvärmning	42 440	40 359
Utgiftsräntor	15 599	19 662
Vatten	8 170	7 786
Beräknade uppl. sociala avifter	18 473	16 000
Förutbetalda avgifter/hyror	126 496	126 496
Summa	**297 387**	**291 450**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kommande avgiftshöjning på 7% den 1 februari.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Malmö

Annie Bergstedt
Styrelseledamot

Ketty Hagmann
Styrelseledamot

Lars Kristoffer Miselli
Styrelseledamot

Oliver Olsson
Ordförande

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

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor

Tobias Laursen
Internrevisor

H1-uPGcq5bx-rktPf9c5bx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 20:56

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.03.2026 10:24

DOCUMENT ID:
rktPf9c5bx

ENVELOPE ID:
H1-uPGcq5bx-rktPf9c5bx

DOCUMENT NAME:
Brf Hermanstorp 7, 769616-7209 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
b99e5416f5971f730fada185455cb0f8ab778739861c1f2afc4a9f78ef39ed240a6fc7a5319ba2243576e2cf3676f33cfdadc0fe1fd161dd10e8c73002f6e254

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. **KETTY HAGMANN**	**Signed**	**20.03.2026 10:39**	**eID**	**Swedish BankID**
ketty.hagmann@gmail.com	Authenticated	20.03.2026 10:39	Low	IP: 78.76.89.146
2. **Oliver Emil Vilhelm Olsson**	**Signed**	**20.03.2026 11:01**	**eID**	**Swedish BankID**
olivervolsson@gmail.com	Authenticated	20.03.2026 10:59	Low	IP: 84.217.131.111
3. **Lars Kristoffer Miselli**	**Signed**	**22.03.2026 19:18**	**eID**	**Swedish BankID**
kristoffer.miselli@gmail.com	Authenticated	22.03.2026 19:13	Low	IP: 82.209.141.78
4. **ANNIE BERGSTEDT**	**Signed**	**23.03.2026 13:12**	**eID**	**Swedish BankID**
annie.bergstedt@gmail.com	Authenticated	23.03.2026 13:11	Low	IP: 94.254.63.18
5. **SIMON NILS GUNNAR GRANATH**	**Signed**	**23.03.2026 14:12**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.granath@dillon.se	Authenticated	23.03.2026 14:02	Low	IP: 85.24.162.231
6. **Martin Tobias Laursen**	**Signed**	**23.03.2026 20:56**	**eID**	**Swedish BankID**
tobiaslaursen@hotmail.com	Authenticated	23.03.2026 20:55	Low	IP: 87.227.80.18

* 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 Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7

Org.nr 769616-7209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7 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 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.

HklOwz9q9bx-HkKvz95qZe

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 Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7 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

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

HklOwz9q9bx-HkKvz95qZe

INTERN REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7

Org.nr. 769616-7209

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7 för räkenskapsåret 2025-01-01—2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret som revisionen omfattar.

Malmö den 17 mars 2026

Tobias Laursen

Intern revisor

HklOwz9q9bx-HkKvz95qZe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 20:59

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 20.03.2026 10:24

DOCUMENT ID:
HkKvz95qZe

ENVELOPE ID:
HklOwz9q9bx-HkKvz95qZe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelser Brf Hermanstorp 7 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
5c0f6420c66a8aad39b68e92cf9d01bc5f28c6e057ca53c9b19fb04fe050842ae0f19d38f152f0eae3e094b80f4622d9a9597e795d6bd685e7857f8c2f28fb71

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON NILS GUNNAR GRANATH	Signed	23.03.2026 14:02	eID	Swedish BankID
simon.granath@dillon.se	Authenticated	23.03.2026 14:01	Low	IP: 85.24.162.231
2. Martin Tobias Laursen	Signed	23.03.2026 20:59	eID	Swedish BankID
tobiaslaursen@hotmail.com	Authenticated	23.03.2026 20:57	Low	IP: 87.227.80.18

* 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