

Årsredovisning 2025

Brf Smida på Limhamn

769635-0367



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smida på Limhamn

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 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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 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
Torrison 2, Brf Smida på Limhamn	2018	Malmö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 813 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 336 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Andersson Blom-Nilsson	Ordförande
Christer Erlandsson	Styrelseledamot
Inta Krumberga	Ledamot
Jenny Abrahamsson	Suppleant
Jörgen Cederslätt	Suppleant
Sofia Dahlgren	Suppleant

Valberedning

Göran Engberg
Magnus Erlandsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Automatisk dörröppnare	Avarn
Bredband och telefoni	Tele 2
ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eon
Fjärrvärme	Eon
Garageport	Hörman
Hissar	ALT
Passersystem	Avarn
SBA	Bredablick
Sophantering	VA syd
Teknisk förvaltning	SBC
Vatten	VA Syd
Ventilation	Bravida

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga väsentliga händelser under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt leverantörsavtal trädgård med Trädgårdskillarna from 2026 då avtalet med Bredablick sades upp hösten 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 669 407	3 468 709	3 176 397	3 202 360
Resultat efter fin. poster	-1 127 780	-848 269	-739 215	-289 730
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	2 628 948	1 920 448	1 510 990	1 052 423
Taxeringsvärde	152 969 000	151 838 000	151 838 000	151 838 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	794	725	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	87,0	85,4	83,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 502	13 650	13 892	14 040
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 874	12 004	12 216	12 346
Sparande / kvm totalyta, kr	198	114	144	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	42	34	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	71	74	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	52	47	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	165	155	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,95	1,73	1,16
Räntekänslighet (%)	16,22	17,19	19,16	19,73

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, föreningens likviditet är god samt föreningens har en gedigen soliditet.

De taxebundna kostnaderna har fortsatt att öka väsentligt över inflationen och har föranlett styrelsen att höja medlemmarnas avgifter med 15% från 2026-07-01. Även ändrade avskrivningsregler, K3, påverkar resultatet negativt men är inte den primära orsaken till avgiftshöjning.

Vi kommer fortsättningsvis att följa kostnadsutvecklingen både för drift och planerade underhåll/investeringar för att justera avgiften efter det.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	133 300 000	-	-	133 300 000
Fond, yttre underhåll	1 920 448	-	708 500	2 628 948
Balanserat resultat	-2 962 520	-848 269	-708 500	-4 519 289
Årets resultat	-848 269	848 269	-1 127 780	-1 127 780
Eget kapital	131 409 659	0	-1 127 780	130 281 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 519 289
Årets resultat	-1 127 780
Totalt	-5 647 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	761 000
Balanseras i ny räkning	-6 408 068
	-5 647 068

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	3 669 407	3 468 709
Övriga rörelseintäkter	3	7 399	11 871
Summa rörelseintäkter		3 676 806	3 480 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 575 127	-1 757 345
Övriga externa kostnader	9	-175 396	-161 566
Personalkostnader	10	-105 298	-102 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 838 628	-1 303 224
Summa rörelsekostnader		-3 694 449	-3 324 168
RÖRELSERESULTAT		-17 643	156 413
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 999	19 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 115 136	-1 024 065
Summa finansiella poster		-1 110 137	-1 004 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 127 780	-848 269
ÅRETS RESULTAT		-1 127 780	-848 269

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	180 782 812	182 729 580
Maskiner och inventarier	13	108 140	0
Summa materiella anläggningstillgångar		180 890 952	182 729 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 890 952	182 729 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 438	24 861
Övriga fordringar	14	1 375 701	1 286 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 246	160 515
Summa kortfristiga fordringar		1 563 385	1 471 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 563 385	1 471 493
SUMMA TILLGÅNGAR		182 454 337	184 201 073

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 300 000	133 300 000
Fond för yttre underhåll		2 628 948	1 920 448
Summa bundet eget kapital		135 928 948	135 220 448
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 519 289	-2 962 520
Årets resultat		-1 127 780	-848 269
Summa ansamlad förlust		-5 647 068	-3 810 789
SUMMA EGET KAPITAL		130 281 880	131 409 659
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 450 310	49 484 970
Summa långfristiga skulder		23 450 310	49 484 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 034 615	2 564 320
Leverantörsskulder		73 906	128 194
Skatteskulder		0	4
Övriga kortfristiga skulder		16 268	18 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	597 359	595 369
Summa kortfristiga skulder		28 722 148	3 306 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 454 337	184 201 073

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 643	156 413
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 838 628	1 303 224
	1 820 985	1 459 637
Erhållen ränta	4 999	19 383
Erlagd ränta	-1 120 000	-1 058 245
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	705 984	420 775
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 036	-26 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 727	-41 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	645 221	352 753
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-564 365	-919 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-564 365	-919 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	80 856	-566 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 285 599	1 852 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 366 455	1 285 599

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smida på Limhamn 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 %
Yttertak	2,78 %
Fasader	2,78 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,97 %
Ventilation	3,94 %
El	2,15 %
Hissar	3,26 %
Installationer	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 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.

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	3 045 396	2 900 244
Hysesintäkter, garage	414 940	378 292
Hysesintäkter, p-platser	36 651	38 677
Kabel-TV/Bredband	128 160	128 160
Övriga intäkter	44 260	23 336
Summa	3 669 407	3 468 709

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Laddningstjänster Opigo AB	7 399	11 875
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Summa	7 399	11 871

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	81 674	78 036
Fastighetsskötsel	83 157	112 296
Besiktning och service	117 895	122 675
Städning beställning	9 286	0
Trädgårdsarbete	44 245	56 700
Övrigt	21 231	22 995
Snöskottning	20 586	27 823
Summa	378 074	420 525

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	13 167
Bostäder	0	3 851
Trapphus/port/entr	0	8 539
Källarutrymmen	0	3 468
Soprum/miljöanläggning	0	17 101
Dörrar och lås/porttele	11 201	28 056
Övernattn./gästlägenhet	596	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 389
VA	4 608	0
Ventilation	25 213	27 935
El	44 569	6 903
Hissar	41 454	66 215
Tak	0	16 625
Fönster	4 683	0
Gård/markytor	4 126	46 177
Garage och p-platser	6 956	28 107
Summa	143 406	268 533

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	37 500
Summa	0	37 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	168 617	179 783
Gästlägenhet el	844	1 335
Uppvärmning	322 944	308 804
Vatten	240 429	223 630
Sophämtning	62 820	63 254
Summa	795 654	776 806

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 403	75 540
Övrigt	7 796	10 998
Bredband/Kabeltv	129 104	129 064
Fastighetsskatt	29 690	38 380
Summa	257 993	253 982

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 808	62 772
Förbrukningsmaterial	0	299
Programvaror	300	0
Revisionsarvoden	22 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	82 288	78 495
Summa	175 396	161 566

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	17 098	16 082
Summa	105 298	102 032

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 115 136	1 022 931
Övriga räntekostnader	0	1 134
Summa	1 115 136	1 024 065

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	189 846 669	189 846 669
Omföring till Inventarier	-164 269	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 682 400	189 846 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 117 089	-5 813 865
Årets avskrivning	-1 782 499	-1 303 224
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 899 588	-7 117 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	180 782 812	182 729 580
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 002 400</i>	<i>61 002 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 910 000	112 775 000
Taxeringsvärde mark	38 059 000	39 063 000
Summa	152 969 000	151 838 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omföring från Byggnad och Mark	164 269	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 269	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-56 129	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-56 129	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 140	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	238	200
Skattefordringar	9 008	318
Nabo Klientmedelskonto	699 119	677 220
Borgo	667 336	608 379
Summa	1 375 701	1 286 117

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 260	44 601
Försäkringspremier	94 145	91 403
Förvaltning	26 841	24 511
Summa	163 246	160 515

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	3,44 %	13 226 205	13 367 330
Swedbank	2027-06-23	1,44 %	13 226 250	13 367 330
Stadshypotek	2030-04-30	2,77 %	10 506 220	10 647 300
Swedbank	2026-06-17	0,93 %	12 526 250	12 667 330
Stadshypotek	2026-04-27	2,44 %	2 000 000	2 000 000
Summa			51 484 925	52 049 290
Varav kortfristig del			28 034 615	2 564 320

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 663 325 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	84 676	84 198
El	11 854	11 233
Uppvärmning	40 524	37 860
Utgiftsräntor	95 416	100 280
Vatten	20 413	20 514
Sociala avgifter	24 743	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	301 733	298 541
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	597 359	595 369

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 432 000	56 432 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut 260120 om en 15%-ig avgiftshöjning fr o m 260701 för att möta ökade vatten- och elkostnader, kostnad för nyinstallation av sopkasuner samt ökade kostnader pga nya avskrivningsregler samt övriga kostnader som ligger utom vår kontroll.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Malmö kommun

Christer Erlandsson
Styrelseledamot

Inta Krumberga
Ledamot

Ulrika Andersson Blom-Nilsson
Ordförande

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 13:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:05

DOCUMENT ID:

BJ7xV91p-g

ENVELOPE ID:

HyMeNcyTZg-BJ7xV91p-g

DOCUMENT NAME:

Brf Smida på Limhamn, 769635-0367 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

347fcca2f951b27ea73ce282040030411271359a34c7c20abc7259e056cbd3298fe29e3af1a546e7c5bb690e585f3b7a3a377d310531cd8e7bd76c53ab98ee0a

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. L ULRIKA C ANDERSSON BLOM-NILSSON ulrika.blomnilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:32 17.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.150.41
2. Börje Erik Christer Erlandsson christer.erlandsson@live.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:31 22.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.164.253
3. Inta Krumberga inta.krumberga@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:58 22.04.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.35.96
4. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:14 23.04.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.106

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smida på Limhamn

Org.nr 769635-0367



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smida på Limhamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



HkXxV5yTbe-rJlXxVcJpWl

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 Smida på Limhamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med **hänsyn** till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 13:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:05

DOCUMENT ID:

rJIXxVcJpWI

ENVELOPE ID:

HkXxV5yTbe-rJIXxVcJpWI

DOCUMENT NAME:

0 -1 RB BRF Smida.pdf

2 pages

SHA-512:

dcf63b5338503adf9f04232b1059d4b4e725aa4a9b5fd4a
584fc43aca5780e8e35e6a9351f8cc6097ff5b6f2f435493
bc9ce79e2d297083c7a25b4a048eca843

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD	Signed	23.04.2026 13:14	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	23.04.2026 13:02	Low	IP: 94.255.220.106

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed