



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klagshamns ängar

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dansbanan 32	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 19 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 2 489 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andrei Baturin	Ordförande
Ib Lundgren	Styrelseledamot
Kaj Svante Glamheden	Styrelseledamot
Niklas Lindblad Hegenius	Styrelseledamot
Thomas Mauritz Lansheim	Styrelseledamot
Markus Andreas Tilly	Suppleant

Valberedning

Carl Höög

Johan Gribbling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-09. Anledningen till extrastämman var att bekräfta ordinarie stämmans beslut om ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

- 2026** ● Träpanel, förråd & miljöhus, målning
Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Ragnsells
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-försörjning gemensamma ytor och laddstolpar	E-ON försäljning Sverige AB
Vatten	VaSyd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dansbanans samfällighetsförening, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar dansbanans samfällighetsförening förvaltar gemensamma anläggningar för fastigheterna i området. Föreningen ansvarar för skötsel och underhåll av vägar, gång- och cykelvägar, grönområden, gatubelysning samt lekplats (inklusive årlig säkerhetsbesiktning). Samfällighetsföreningen förvaltar inte några av bostadsrättsföreningens egna ytor eller anläggningar, utan enbart de gemensamma anläggningar som ingår i samfälligheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under februari 2025 band föreningen två av sina lån till en lägre ränta, vilket bidrog till minskade räntekostnader under året.

I december 2025 inleddes en ny låneupphandling genom föreningens ekonomiska förvaltare SBC. Upphandlingen har resulterat i att två av föreningens lån kommer att bindas till en lägre ränta än nuvarande nivå när respektive låns löptid löper ut i februari 2026.

Föreningen har under året påbörjat övergången från redovisningsregelverket K2 till K3. Övergången är obligatorisk enligt gällande regelverk och innebär att föreningen framöver kommer att tillämpa ett mer komponentbaserat synsätt i redovisningen.

Förändringar i avtal

Brf Klagshamns ängar har ny revisor från Kungsbron borevision.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året, i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare SBC, genomfört en översyn av föreningens stadgar. Efter beslut på två av varandra följande föreningsstämmor har medlemmarna godkänt och antagit de uppdaterade stadgarna.

Styrelsen har även satt upp en webbsida för föreningen i syfte att förbättra informationsspridningen och tillgängligheten för medlemmarna.

Under året har, i sedvanlig ordning, två städdagar arrangerats.

Vidare har styrelsen anslutit föreningen till en digital brevlåda via Kivra, vilket effektiviserar hanteringen av föreningens post och underlättar administrationen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 866 082	1 859 533	1 550 808	1 365 345
Resultat efter fin. poster	-86 635	-345 387	-242 219	153 022
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	716 655	604 540	492 425	380 310
Taxeringsvärde	55 904 000	55 904 000	52 928 000	52 928 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	729	608	508
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	97,6	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 485	12 595	12 706	12 816
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 485	12 595	12 706	12 816
Sparande / kvm totalyta, kr	159	55	96	252
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	21	21	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	59	38	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	63	81	59	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	3,93	2,96	-
Räntekänslighet (%)	16,78	17,27	20,89	-

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar av byggnader.

Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och föreningen har god likviditet. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	51 905 000	-	-	51 905 000
Fond, yttre underhåll	604 540	-	112 115	716 655
Balanserat resultat	-223 086	-345 387	-112 115	-680 588
Årets resultat	-345 387	345 387	-86 635	-86 635
Eget kapital	51 941 067	0	-86 635	51 854 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-568 473
Årets resultat	-86 635
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 115
Totalt	-767 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-767 223

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	1 866 053	1 859 533
Övriga rörelseintäkter	3	16 632	0
Summa rörelseintäkter		1 882 685	1 859 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-316 059	-335 381
Övriga externa kostnader	8	-115 173	-144 713
Personalkostnader	9	0	-32 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 256	-482 256
Summa rörelsekostnader		-913 488	-995 150
RÖRELSERESULTAT		969 197	864 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 093	26 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 068 925	-1 236 619
Summa finansiella poster		-1 055 832	-1 209 770
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-86 635	-345 387
ÅRETS RESULTAT		-86 635	-345 387

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	81 854 728	82 336 984
Summa materiella anläggningstillgångar		81 854 728	82 336 984
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 854 728	82 336 984
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 379	8 149
Övriga fordringar	12	774 334	672 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 061	2 330
Summa kortfristiga fordringar		804 774	683 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		531 839	534 419
Summa kassa och bank		531 839	534 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 336 613	1 217 733
SUMMA TILLGÅNGAR		83 191 341	83 554 717

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 905 000	51 905 000
Fond för yttre underhåll		716 655	604 540
Summa bundet eget kapital		52 621 655	52 509 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-680 588	-223 086
Årets resultat		-86 635	-345 387
Summa fritt eget kapital		-767 223	-568 473
SUMMA EGET KAPITAL		51 854 432	51 941 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	11 000 000
Summa långfristiga skulder		0	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 075 000	20 350 000
Leverantörsskulder		6 635	9 207
Övriga kortfristiga skulder		186	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	255 088	254 443
Summa kortfristiga skulder		31 336 909	20 613 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 191 341	83 554 717

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	969 197	864 383
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	482 256	482 256
	1 451 453	1 346 639
Erhållen ränta	4 693	26 849
Erlagd ränta	-1 069 260	-1 237 404
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	386 887	136 085
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 534	21 172
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 406	-38 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373 946	118 560
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 000 000
Amortering av lån	-275 000	-11 275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 000	-275 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	98 946	-156 441
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 207 122	1 363 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 306 068	1 207 122

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klagshamns ängar 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 leverantörsfakturer. 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	0,83 - 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.

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	1 715 988	1 715 988
Vatten	112 100	91 200
Elintäkter laddstolpe	0	34 450
Elintäkter laddstolpe moms	23 297	0
Dröjsmålsränta	0	54
Pantsättningsavgift	8 805	9 168
Överlåtelseavgift	5 843	8 478
Administrativ avgift	49	196
Öres- och kronutjämning	-28	-1
Summa	1 866 053	1 859 533

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	12 600	0
Summa	12 600	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetskötsel enl avtal	0	17 293
Gårdkostnader	1 199	1 035
Förbrukningsmaterial	787	229
Summa	1 986	18 557

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	48 720	0
Summa	48 720	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	34 688	53 402
Vatten	120 901	147 262
Sophämtning/renhållning	36 136	44 454
Summa	191 725	245 118

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 480	49 681
Samfällighetsavgifter	32 148	22 025
Summa	73 628	71 706

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	249	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 750	63 250
Föreningskostnader	1 388	488
Förvaltningsarvode enl avtal	45 330	43 142
Överlåtelsekostnad	6 174	12 035
Pantsättningskostnad	11 466	14 621
Korttidsinventarier	4 680	0
Administration	5 386	8 425
Konsultkostnader	0	2 752
Summa	115 173	144 713

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	25 000
Arbetsgivaravgifter	0	7 800
Summa	0	32 800

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 068 776	1 236 545
Dröjsmålsränta	149	74
Summa	1 068 925	1 236 619

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 119 005	85 119 005
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 119 005	85 119 005
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 782 021	-2 299 765
Årets avskrivning	-482 256	-482 256
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 264 277	-2 782 021
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 854 728	82 336 984
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 380 000</i>	<i>29 380 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 322 000	37 322 000
Taxeringsvärde mark	18 582 000	18 582 000
Summa	55 904 000	55 904 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	105	132
Transaktionskonto	150 537	144 864
Borgo räntekonto	623 692	527 839
Summa	774 334	672 835

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 330	2 330
Förutbet försäkr premier	8 299	0
Upplupna intäkter	4 032	0
Upplupna ränteintäkter	8 400	0
Summa	23 061	2 330

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-02-02	4,25 %	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	2026-12-30	2,83 %	11 000 000	11 000 000
SBAB	2026-02-12	2,97 %	9 075 000	9 350 000
Summa			31 075 000	31 350 000
Varav kortfristig del			31 075 000	20 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 700 000 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	139	0
Uppl kostn el	3 696	3 966
Uppl kostnad Extern revisor	0	32 000
Uppl kostn räntor	2 163	2 498
Uppl kostn vatten	33 186	28 699
Uppl kostnad Sophämtning	-1 270	3 881
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 800	7 800
Förutbet hyror/avgifter	152 499	150 599
Beräkn arvode revision	31 875	0
Summa	255 088	254 443

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Malmö

Andrei Baturin
Ordförande

Ib Lundgren
Styrelseledamot

Kaj Svante Glamheden
Styrelseledamot

Niklas Lindblad Hegenius
Styrelseledamot

Thomas Mauritz Lansheim
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 08:48

DOCUMENT ID:

HJ-Ifc_6bg

ENVELOPE ID:

SJWUM5_TWI-HJ-Ifc_6bg

DOCUMENT NAME:

Brf Klagshamns ängar, 769634-3214 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

30b1c89b1178e25d457b72ed62a457c8e432da2cee9687270b14a7655e3ad8ee5cf02609510410684569803566f2b478fbd94d895581425d5016ff615a36d3de

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. Ib Lundgren lundgren.ib@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:16 24.04.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.249.253
2. Kaj Svante Glamheden kaj.glamheden@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:48 24.04.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.59.236
3. ANDREI BATURIN batu555@icloud.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 21:43 25.04.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.186.17
4. NIKLAS LINDBLAD HEGE NIUS n.lindblad@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:05 24.04.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.155.210
5. Thomas Mauritz Lansheim nilsson.tm@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:40 04.05.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.254
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronbo revisions.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 20:39 07.05.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

* 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 Klagshamns ängar

Org.nr 769634-3214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klagshamns ängar för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klagshamns ängar för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tillsä till 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 20:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 08:48

DOCUMENT ID:

HyWW8G5da-l

ENVELOPE ID:

H1Z8G5dTWg-HyWW8G5da-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Klagshamn s ängar 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

9277e29f45a0ec62a999fc80cbf3a9eca6e8829e9818de5060058b01f6ae6fb5429c1ada291d727d0029621951b7a42f245985cdc9a43f9e2854fd689b42230d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	07.05.2026 20:38	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	07.05.2026 20:36	Low	IP: 85.230.189.3

* 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