



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ofelia 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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 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
Fåran 1	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 087 kvm. Övrig yta består av garage.

Byggnadernas totalyta är 5 550 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Lars Anders Prahl	Ordförande
Bengt Alvar Persson	Styrelseledamot
Bo Nils Ingvar Ohlsson	Styrelseledamot
Ulrika Winblad	Styrelseledamot
Annie Marie Friberg	Suppleant
Leif Rosberg	Suppleant

Annie Marie Friberg har avgått 2026-03-01

Valberedning

Lars Lindberg
Rolf Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Genomsnittlig årlig kostnad för investering och underhåll under perioden 2025-2074 är 812 996 kr.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● OVK och rensning av ventilationskanaler
Spolning av avloppsstammar från plan 1 och ut
Hissarnas nödtelefoner är uppdaterade till 5G nätet
- 2024** ● Bytt armaturer i trapphusen till ledbelysning.
Installerade IMD (Gemensam el)
- 2025** ● Spolning dränerings rör Spolning dränerings rör
OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	SBC
Fastighetsservice. f o m 250701	SBC
Fastighetsservice. t o m 250630	Hagtorn Fastighetsservice
Trädgårdsskötsel	Joäng Mark och Trädgård AB
Trappstädning	Staffanstorps städ

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Föreningen är medlem i Samfälligheten Trollsländan, med en andel på 50%.
Samfälligheten förvaltar garagegenomfart.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Extra amortering under året 2 x 250 000 kr.

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

Förändringar i avtal

Nytt tekniskt avtal med SBC.

Övriga uppgifter

Fortlöpande kontroller av el, ny rutin.

Ny underhållsplan inför K3. OVK utförd under hösten. Nytt företag, Caiflow, för elavläsning laddstolpar. Brytskydd monterade i entrédörrarna utåt gatan. Städning av cykelställ på gård och i garage. Bortspolning av grus i utanpåliggande rör runt fastigheten. Garantiärenden med Ikano, balk i garagenedfart samt isodränskivor. Sopkärlstvätt och garagestäd utförd. Garageavtal omskrivna inför ev. framtida momskrav. Glöggmingel på gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 339 701	4 154 983	3 853 239	3 664 244
Resultat efter fin. poster	-1 039 441	162 897	386 214	344 944
Soliditet (%)	74	73	73	73
Yttre fond	2 249 381	2 307 306	1 949 306	1 591 306
Taxeringsvärde	116 067 000	106 949 000	106 949 000	106 949 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	881	807	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	85,8	84,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 331	10 674	10 894	11 114
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 608	7 860	8 022	8 185
Sparande / kvm totalyta, kr	168	248	272	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	56	38	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	58	48	43
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	38	34	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	152	120	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	2,43	1,64	1,05
Räntekänslighet (%)	11,12	12,24	13,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 238 198 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på övergången från K2 till K3, vilket medfört högre avskrivningar. Även personalkostnaderna har ökat på grund av periodiseringseffekter vid övergång till K3.

Effekterna av omläggningen är till stor del engångseffekter och påverkar främst årets resultat.

Därutöver har räntekostnaderna ökat samtidigt som ränteintäkterna minskat.

Kassaflödet visar negativt p.g.a. extra amortering. Föreningen arbetar aktivt med amortering av våra lån, vilket stärker föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	119 740 000	-	-	119 740 000
Fond, yttre underhåll	2 307 306	-156 713	98 788	2 249 381
Balanserat resultat	-21 399	319 610	-98 788	199 423
Årets resultat	162 897	-162 897	-1 039 441	-1 039 441
Eget kapital	122 188 804	0	-1 039 441	121 149 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	298 211
Årets resultat	-1 039 441
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 788
Totalt	-840 018
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-840 018

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	4 339 701	4 154 983
Övriga rörelseintäkter	3	2 859	0
Summa rörelseintäkter		4 342 559	4 154 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 643 585	-1 570 170
Övriga externa kostnader	9	-280 602	-199 981
Personalkostnader	10	-263 949	-103 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 972 296	-1 141 101
Summa rörelsekostnader		-4 160 432	-3 014 418
RÖRELSERESULTAT		182 127	1 140 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 165	95 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 269 733	-1 073 055
Summa finansiella poster		-1 221 568	-977 668
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 039 441	162 897
ÅRETS RESULTAT		-1 039 441	162 897

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	160 831 039	162 900 140
Maskiner och inventarier	13	96 805	0
Summa materiella anläggningstillgångar		160 927 844	162 900 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		160 927 844	162 900 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 844	22 792
Övriga fordringar	14	1 339 151	1 234 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	134 118	115 241
Summa kortfristiga fordringar		1 486 113	1 372 387
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 887 584	2 353 181
Summa kassa och bank		1 887 584	2 353 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 373 697	3 725 569
SUMMA TILLGÅNGAR		164 301 541	166 625 709

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 740 000	119 740 000
Fond för yttre underhåll		2 249 381	2 307 306
Summa bundet eget kapital		121 989 381	122 047 306
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		199 423	-21 399
Årets resultat		-1 039 441	162 897
Summa ansamlad förlust		-840 018	141 498
SUMMA EGET KAPITAL		121 149 363	122 188 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 968 217	19 962 144
Summa långfristiga skulder		32 968 217	19 962 144
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 256 072	23 662 145
Leverantörsskulder		98 280	94 994
Skatteskulder		50 160	46 980
Övriga kortfristiga skulder		1 729	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	777 720	670 645
Summa kortfristiga skulder		10 183 961	24 474 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 301 541	166 625 709

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	182 127	1 140 565
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 972 296	1 141 101
	2 154 424	2 281 666
Erhållen ränta	40 799	72 349
Erlagd ränta	-1 262 910	-1 044 864
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	932 312	1 309 151
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 161	-89 212
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	108 450	30 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 107 924	1 250 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-110 397
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 397
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 400 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-292 076	239 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 494 389	3 254 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 202 313	3 494 389

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ofelia 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.

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,42 %
Fasader	3,09 %
Balkonger	2,32 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,32 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,18 %
Ventilation	4,64 %
El	2,26 %
Hissar	3,57 %
Installationer	10,00 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el och laddstolpar.

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	3 396 636	3 297 720
Hysesintäkter garage	436 000	426 450
Hysesintäkter garage, moms	0	800
Hysesintäkter p-plats	33 500	38 500
Intäkter kabel-TV	160 680	157 560
El	20 280	13 520
El, moms	183 780	143 455
Elintäkter laddstolpe moms	28 074	28 977
Nycklar/lås vidarefakturerings	15 546	1 324
Pantsättningsavgift	10 584	6 495
Överlåtelseavgift	18 522	7 618
Administrativ avgift, moms	195	0
Administrativ avgift	3 626	1 901
Andrahandsuthyrning	6 860	0
Vidarefakturerade kostnader	0	30 662
Vidarefakturerade kostnader, moms	25 419	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	4 339 701	4 154 983

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	2 859	0
Summa	2 859	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	102 172	66 498
Fastighetsskötsel gård enl avtal	73 085	68 874
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 552
Städning enligt avtal	90 425	86 748
Städning utöver avtal	0	3 375
Hissbesiktning	5 051	4 198
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	36 075	0
Brandskydd	13 223	6 567
Bevakning	0	9 765
Gårdkostnader	784	1 128
Sophantering	6 750	0
Snöröjning/sandning	29 759	26 548
Serviceavtal	46 479	46 739
Fordon	1 949	0
Förbrukningsmaterial	8 862	9 535
Summa	414 614	335 527

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	30 844	31 449
VVS	25 092	1 600
Ventilation	10 633	13 650
Elinstallationer	0	11 311
Hissar	10 566	14 397
Tak	8 250	0
Fönster	0	1 113
Balkonger/altaner	1 285	0
Mark/gård/utemiljö	31 908	3 760
Garage/parkering	10 260	9 250
Summa	128 838	86 530

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Elinstallationer	0	156 713
Summa	0	156 713

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	327 547	223 519
Uppvärmning	301 383	321 610
Vatten	224 636	212 042
Sophämtning/renhållning	34 229	43 310
Summa	887 795	800 481

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 680	62 105
Kabel-TV	140 488	105 324
Bredband	1 500	0
Fastighetsskatt	26 670	23 490
Summa	212 338	190 919

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	12 377	4 577
Inkassokostnader	0	517
Revisionsarvoden extern revisor	27 000	55 975
Styrelseomkostnader	2 197	3 026
Fritids och trivselkostnader	1 393	543
Föreningskostnader	2 796	4 870
Förvaltningsarvode enl avtal	96 543	92 114
Överlåtelsekostnad	22 638	6 305
Pantsättningskostnad	10 584	5 445
Korttidsinventarier	4 518	0
Administration	9 486	5 544
Konsultkostnader	84 470	21 066
Bostadsrätterna Sverige	6 600	0
Summa	280 602	199 981

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	217 651	95 862
Övriga arvoden	1 599	0
Arbetsgivaravgifter	44 699	7 304
Summa	263 949	103 166

Styrelsearvode består av både utbetalda arvoden för 2024 och upplupna arvoden för 2025.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 269 722	1 073 006
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	49
Summa	1 269 733	1 073 055

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	172 571 560	172 337 445
Omklassificering	-112 882	234 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	172 458 678	172 571 560
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 671 420	-8 530 319
Årets avskrivning	-1 956 219	-1 141 101
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 627 639	-9 671 420
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 831 039	162 900 140
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 720 398</i>	<i>39 720 398</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 667 000	88 349 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	18 600 000
Summa	116 067 000	106 949 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	112 882	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 882	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-16 078	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 078	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 805	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 422	23 339
Momsavräkning	0	69 807
Transaktionskonto	485 427	411 449
Borgo räntekonto	829 302	729 759
Summa	1 339 151	1 234 354

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	26 902	22 818
Förutbet försäkr premier	21 841	0
Förutbet kabel-TV	2 300	2 264
Förutbet bredband	32 983	32 983
Upplupna intäkter	19 688	34 138
Upplupna ränteintäkter	30 404	23 038
Summa	134 118	115 241

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	2,86 %	11 381 073	11 606 073
Handelsbanken	2028-06-01	2,79 %	11 381 072	11 606 072
Handelsbanken	2026-04-30	2,62 %	8 581 072	8 806 072
Handelsbanken	2027-06-01	3,91 %	10 881 072	11 606 072
Summa			42 224 289	43 624 289
Varav kortfristig del			9 256 072	23 662 145

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 724 289 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
Upplupna kostnader	679	14 806
Uppl kostn el	35 862	23 621
Uppl kostnad Värme	40 177	36 633
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	28 500
Uppl kostn räntor	107 775	100 952
Uppl kostn vatten	19 168	18 021
Uppl kostnad Sophämtning	1 341	1 612
Uppl kostnad arvoden	151 599	83 562
Beräknade uppl. sociala avgifter	47 632	26 255
Förutbet hyror/avgifter	345 487	336 683
Summa	777 720	670 645

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 274 290	52 274 290

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%. Planerat för två extra amorteringar a´ 250 000 kr under första delen av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Malmö

Bengt Alvar Persson
Styrelseledamot

Bo Nils Ingvar Ohlsson
Styrelseledamot

Christer Lars Anders Prahl
Ordförande

Ulrika Winblad
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:40

DOCUMENT ID:

rJZi_7ixAWI

ENVELOPE ID:

SyqOmjeCZI-rJZi_7ixAWI

DOCUMENT NAME:

Brf Ofelia på Limhamn, 769627-7610 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

f4760873abedf14d05807e745b91d800f01be9122fe8938
fd958daae4d2f4ce55ffb48b47c1ff8f960a072a18a1529f
319f2ec19fb822cada6b7dcae1748ab07

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. Bo Nils Ingvar Ohlsson bo.nils.ohlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:26 30.04.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.145.241
2. Bengt Alvar Persson bengt.a.persson65@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 15:11 30.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.159.123
3. Christer Lars Anders Prah l prahl55@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 12:30 03.05.2026 12:29	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.129.209
4. LENA ULRIKA WINBLAD aliceoulrika@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 15:56 30.04.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.199
5. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:55 04.05.2026 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.149

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn, org.nr. 769627-7610

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International 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 att 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 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.



rJg9dQigRWg-SksdQoeRZx



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Ofelia på Limhamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 11:40

DOCUMENT ID:

SkSDQoeRZx

ENVELOPE ID:

rJg9dQigRWg-SkSDQoeRZx

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse; Brf Ofelia på Limhamn.pdf

2 pages

SHA-512:

13a1969f2e2ed5c8ca6c3baa7f0940acbf04f360a58189c
c2895d398378db94b405cc3c1acbf44605e37cfb0cb454
a3f7691fd4fad16d5d0b7665e7560548249

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	04.05.2026 09:55	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 09:55	Low	IP: 213.115.249.149

* 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