

Årsredovisning för

Brf Filippa

745000-1230

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Filippa, 745000-1230, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Lund registrerades 1953-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-18 hos Bolagsverket.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2028, den kommer att uppdateras under 2026.

Fakta om fastigheten:

Fastighetsbeteckning: Drottning Filippa 2 med adresser Filippavägen 4 A-E.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Fastighetens total area är 2649 kvm varav 2599 kvm utgör lägenhetsyta och 50 kvm lokalyta.

Fastigheten består av 46 st lägenheter, 17 st 1:or, 6 st 2:or, 20 st 3:or och 3 st fyror.

Dessutom finns ett garage som hyrs ut.

Marken innehåvs med äganderätt.

Styrelse

Ledamöter:

Markus Ebbinghaus, ordförande

Anders Domagala

Ellen Ernelin

Anders Hedenström

Hanna Syrén

Suppleanter:

Sara Magnusson

Madeleine Wahlgren

Valberedning:

Arild Andervad, sammankallande

Daniel Brun

Vendela Gehrmann

Revisor:

Thomas Hofmarcher

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2025.

Under året har sex överlåtelse skett. Vi hälsar de nya bostadsrättshavarna välkomna och hoppas att de kommer att trivas och delta i den gemenskap och de förpliktelser det medför att tillhöra en bostadsrättsförening.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Reko Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet som påbörjades under sommaren 2024 slutfördes under våren 2025. Samtliga avlopps- och tappvattenstammar samt delar av värmesystemet har bytts ut. I samband med projektet installerades tappvarmvattenmätare och införande av individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten påbörjades. Priset för varmvatten fastställdes till 70 kr per kubikmeter. Samtliga badrum och toaletter i föreningens lägenheter har totalrenoverats som en del av entreprenaden. I samband med stambytet har föreningen även uppmärksammat odokumenterade ombyggnationer i vissa lägenheter, vilket har medfört behov av juridisk hantering och framtäggande av kompletterande dokumentation. Detta har gett upphov till kostnader under året.

I samband med arbetet har även åtgärder genomförts i skyddsrummen där tidigare genomföringar tätats och skyddsrumssintyg erhållits.

För att minska energiförbrukningen har varmvatten installerats till tvättmaskinerna i tvättstugan.

Föreningen har antagit en ny plan för systematiskt brandskyddsarbete (SBA).

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året.

Medlemsinformation

Årsavgifterna höjdes med 7 % från 1 januari 2025.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 216 466	2 709 770	2 291 184	2 252 106
Resultat efter finansiella poster	208 530	-14 850 904	376 771	592 721
Soliditet %	14,7	14,3	56	52,8
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	1 061	992	827	822
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	82,6	94,2	93,3	92
Skuldsättning per m ²	8 240	5 907	872	918
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	8 399	6 020	889	935
Sparande per m ²	91	399	288	256
Energikostnad per m ²	298	248	230	241
Räntekänslighet %	7,9	6,1	1,1	1,1

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	101 400	14 558 824	1 884 978	1 974 124
Balanseras i ny räkning				-14 850 904
Upplösning av uppskrivningsfond		-158 824		158 824
Avsättning			177 198	-177 198
Belopp vid årets utgång	101 400	14 400 000	2 062 176	-12 895 154
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-14 850 904
Balanseras i ny räkning				14 850 904
Årets resultat				208 530
Belopp vid årets utgång				208 530

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-12 895 154
Årets resultat	208 530
Summa	-12 686 624
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	177 198
lanspråktagande av uppskrivningsfond	-300 000
Balanseras i ny räkning	-12 563 822
Summa	-12 686 624

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 216 466	2 709 770
Övriga rörelseintäkter		121 616	25 586
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 338 082	2 735 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 247 852	-14 987 518
Övriga externa kostnader	4	-524 801	-1 454 358
Personalkostnader	5	-288 349	-300 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 457	-667 139
Summa rörelsekostnader		-2 480 459	-17 410 013
Rörelseresultat		857 623	-14 674 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 229	17 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 322	-193 367
Summa finansiella poster		-649 093	-176 247
Resultat efter finansiella poster		208 530	-14 850 904
Resultat före skatt		208 530	-14 850 904
Årets resultat		208 530	-14 850 904

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	25 411 027	18 819 262
Inventarier, verktyg och installationer	7	121 678	140 640
Summa materiella anläggningstillgångar		25 532 705	18 959 902
Summa anläggningstillgångar		25 532 705	18 959 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		29 998	573
Övriga fordringar		0	3 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 778	145 550
Summa kortfristiga fordringar		134 776	149 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		698 048	6 558 259
Summa kassa och bank		698 048	6 558 259
Summa omsättningstillgångar		832 824	6 708 200
SUMMA TILLGÅNGAR		26 365 529	25 668 102

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 400	101 400
Uppskrivningsfond		14 400 000	14 558 824
Fond för yttre underhåll		2 062 176	1 884 978
Summa bundet eget kapital		16 563 576	16 545 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 895 154	1 974 124
Årets resultat		208 530	-14 850 904
Summa fritt eget kapital		-12 686 624	-12 876 780
Summa eget kapital		3 876 952	3 668 422
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 828 125	15 646 875
Leverantörsskulder		87 066	5 878 930
Skatteskulder		11 906	5 857
Övriga skulder		89 235	86 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		472 245	381 361
Summa kortfristiga skulder		22 488 577	21 999 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 365 529	25 668 102

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	857 623	-14 674 657
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	419 457	667 139
Erhållen ränta	5 229	17 120
Erlagd ränta	-654 322	-193 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	627 987	-14 183 765
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	15 165	888
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-5 692 354	5 898 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 049 202	-8 284 473
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 992 259	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 992 259	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 500 000	13 500 000
Amortering av skuld	-318 750	-162 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 181 250	13 337 500
Årets kassaflöde	-5 860 211	5 053 027
Likvida medel vid årets början	6 558 259	1 505 232
Likvida medel vid årets slut	698 048	6 558 259

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) om årsredovisning samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Detta är föreningens första räkenskapsår där K3 tillämpas.

Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad redovisas som materiell anläggningstillgång och delas upp i komponenter med väsentligt skilda nyttjandeperioder. Varje komponent skrivs av separat över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	År
Stomme & grund	77
Stamledning värme	7
Stamledning VA	50
Fönster	34
Tak	20
El	19
Balkonger	5
Ventilation	1
Styr & övervakning	19
Uppskrivning byggnad	50

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Årsavgifter	2 758 476	2 578 068
Elintäkter	85 355	77 778
Vattenintäkter	23 985	0
Hysesintäkter parkering	10 800	12 600
Arrendeintäkter	45 170	41 324
Vidarefakturering	292 680	0
Summa	3 216 466	2 709 770

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Trädgårdsskötsel	54 018	39 613
Snöröjning	15 180	0
Gård	180	249
Serviceavtal	33 612	10 849
Förbrukningsmaterial	1 221	0
Reparationer	117 811	124 449
Underhåll	0	13 863 104
El	191 504	127 514
Värme	468 830	416 065
Vatten	128 892	112 432
Renhållning	48 641	64 273
Fastighetsförsäkring	48 941	54 395
Kabel-TV	3 812	56 611
Bredband	53 386	43 127
Fastighetsskatt	81 824	74 837
Summa	1 247 852	14 987 518

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Administration	599	357
Reskostnader	0	917
Datakommunikation	1 191	1 154
Föreningskostnader	8 050	8 116
Styrelsekostnader	1 028	1 030
Förvaltningskostnader	54 719	56 955
Överlåtelse & pantsättningsavgifter	9 040	0
Konsultarvoden	0	1 378 331
Bankkostnader	282 414	1 648
Juridiska tjänster	158 969	0
Bostadsrätterna	5 850	5 850
Övriga externa kostnader	2 542	0
Lämnade bidrag och gåvor	399	0
Summa	524 801	1 454 358

Not 5 Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Kommentar till not

I personalkostnader ingår styrelsearvode med 134.048 kr och revisionsarvode med 2 500 kr.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 361 925	7 361 925
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	6 992 259	
Utgående anskaffningsvärden	14 354 184	7 361 925
Ingående avskrivningar	-3 101 487	-2 894 487
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-241 670	-207 000
Utgående avskrivningar	-3 343 157	-3 101 487
Ingående uppskrivningar	14 558 824	
Förändringar av uppskrivningar		
Årets uppskrivningar		15 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-158 824	-441 176
Utgående uppskrivningar	14 400 000	14 558 824
Redovisat värde	25 411 027	18 819 262
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 252 000	27 066 000
Mark	28 000 000	32 000 000
Summa taxeringsvärde	63 252 000	59 066 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 627	189 627
Utgående anskaffningsvärden	189 627	189 627
Ingående avskrivningar	-48 987	-30 024
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-18 963	-18 963
Utgående avskrivningar	-67 950	-48 987
Redovisat värde	121 678	140 640

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	3,25	2026-01-02	1 984 375	2 146 875
SBAB	2,55	2026-12-02	4 466 250	4 500 000
SBAB	2,46	2026-12-23	4 466 250	4 500 000
SBAB	2,66	2026-02-03	4 466 250	4 500 000
SBAB	2,61	2026-04-30	1 990 000	0
SBAB	2,47	2026-09-29	4 455 000	0
Summa			21 828 125	15 646 875

Kommentar till not

Lån som har villkorsändring inom ett år klassas som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 314 000	20 370 000
Summa ställda säkerheter	22 314 000	20 370 000

Underskrifter

Lund 2026-04-22

Markus Ebbinghaus
Styrelseordförande

6/5-26
Datum

Anders Domagala
Styrelseledamot

7/5-26
Datum

Ellen Ernelin
Styrelseledamot

6/5-26
Datum

Anders Hedenström
Styrelseledamot

6/5-26
Datum

Hanna Syrén
Styrelseledamot

6/5-26
Datum

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 15 2026

Thomas Hofmarcher

7/5-26

Revisionsberättelse Brf Filippa 2025

För Bostadsrättsföreningen Filippa (Org.nr 745000-1230) gällande räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Jag, Thomas Hofmarcher, är vald lekmannarevisor i Brf Filippa och har efter utfört uppdrag avgett följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bostadsrättsföreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer. Bankkonton, lån och skattekonto har kontrollerats och anses vara i god ordning.

Det är min uppfattning efter att ha gått igenom styrelseprotokoll, årsredovisning och övrig dokumentation från styrelsen att förvaltningen 2025 skötts korrekt, samt att resultat- och balansräkningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning vid den 31 december 2025.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Lund, 2026-05-07



Thomas Hofmarcher