

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Fönstersmygen 1 i Bårslöv
Org nr: 716407-0349





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fönstersmygen 1 i
Bårslöv får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-29.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat (607 855 kr) är bättre än än föregående års resultat (-341 502 kr) p g a att föreningen har en lägre kostnad för underhållsarbete under 2025 än man hade 2024.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på främst lägre underhållskostnader. Reparationskostnaderna har legat på ungefär samma nivå som föregående år. Räntekostnaderna likaså.

Årets resultat jämfört med budget har ökat ca 1,5 Mkr främst p.g.a. lägre kostnader för underhållsarbete jmf med budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 18%.

I resultatet ingår avskrivningar med 490 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 098 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fönstersmygen 1 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader med 50 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastigheternas adress är Fyrhögagatan 74-94 samt 95-147 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	8	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	18	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	50	
Antal p-platser	19	

Total tomtarea 22 908 m²

Total bostadsarea 4 382 m²

Årets taxeringsvärde 63 178 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 178 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Bravida	Fläktöversyn
Öresundskraft	El och värme
NSVA	Vatten
NSR	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 234 tkr och planerat underhåll för 276 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Underhållsplanen revideras varje år och är därmed aktuell. Föreningens underhållsplan är upprättad i K2 och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 999 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 456 kr/år/m².

För de närmaste 10 åren uppgår dock underhållskostnaden totalt till 33 445 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 345 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har gjorts med 1 999 tkr (456 kr/år/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Installationer, ventilationsaggregat	2016-2017	
Byte och reparation av fönster	2018	
Byte fyra stycken gaspannor	2019	
Byte lås garage	2019	
Återställning takkonstruktion	2019	
Byte av ytterdörrar	2019	
Återställning markytor	2019	
Byte av brännare	2020	
Byte gaspannor	2021-2022	
Målning panel	2021-2022	
OVK åtgärd	2023	
Målning	2023	
Byte vridfönster	2023	
Gaspannor	2023	
Div installationer	2024	
Huskropp utvändigt	2024	
Garage och p-platser	2024	
Övrigt	2024	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer gaspannor	67 073
Huskropp utvändigt fönster	54 425
Garage och p-platser (byte slagport samt plåtarbete garage)	53 875
Rörligt arvode för konsult (Riksbyggen)	100 884

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll enligt underhållsplanen	2026 och framåt	Enligt aktivitetslista

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Morgan Carlefyr	Ordförande	2027
Elin Klint	Sekreterare	2026
Petra Staaf	Vice ordförande	2027
Bozan Frid	Ledamot	2026
Jennifer Ristic	Ledamot	2026
Bojan Matejevic	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ek	Suppleant	2027
Görgen Streijffert Rönde	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Karin Eriksson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 11 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 030 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda:

- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

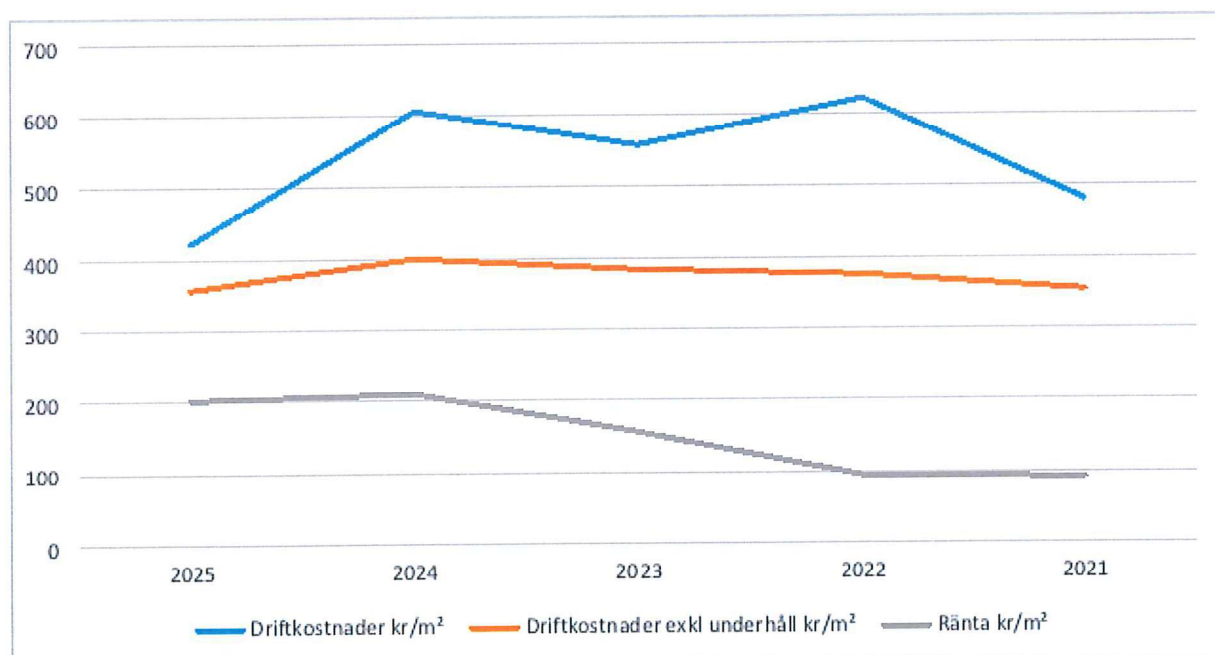


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 598	4 131	4 005	3 640	3 640
Rörelsens intäkter	4 598	4 132	4 006	3 641	3 663
Resultat efter finansiella poster*	608	-342	23	-386	253
Årets resultat	608	-342	42	-386	253
Resultat exkl avskrivningar	1 098	149	500	52	690
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 900	-906	-672	-970	-220
Balansomslutning	30 701	30 779	31 561	32 289	32 741
Årets kassaflöde	608	-270	-1 286	-44	225
Soliditet %*	18	16	17	17	18
Likviditet %	18	9	16	24	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	99	98
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,0	-	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 030	926	894	819	819
Driftkostnader kr/kvm	420	607	558	623	480
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	357	399	384	374	354
Energikostnad kr/kvm*	66	61	50	45	42
Underhållsfond kr/kvm	1 753	447	414	321	337
Reservering till underhållsfond kr/kvm	456	241	267	233	208
Sparande kr/kvm*	314	242	288	261	284
Ränta kr/kvm	201	208	155	94	91
Skuldsättning kr/kvm*	5 572	5 687	5 802	5 918	6 010
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 572	5 687	5 802	5 918	6 010
Räntekänslighet %*	5,4	6,1	6,5	7,2	7,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 697 010	0	0	1 959 685	-255 480	-341 502
Disposition enl. årsstämmobeslut					-341 502	341 502
Reservering underhållsfond				1 999 000	-1 999 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-276 257	276 257	
Årets resultat						607 855
Vid årets slut	3 697 010	0	0	3 682 428	-2 319 725	607 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-596 981
Årets resultat	607 855
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 999 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	276 257
Summa	-1 711 869

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 711 869**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 598 107	4 130 698
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	840
Summa rörelseintäkter		4 598 107	4 131 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 840 657	-2 658 194
Övriga externa kostnader	Not 5	-644 748	-303 901
Personalkostnader	Not 6	-109 577	-108 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-490 405	-490 405
Summa rörelsekostnader		-3 085 388	-3 561 421
Rörelseresultat		1 512 719	570 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	434	-1 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-905 298	-909 952
Summa finansiella poster		-904 864	-911 619
Resultat efter finansiella poster		607 855	-341 502
Årets resultat		607 855	-341 502



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 446 120	28 896 595
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	911 735	951 665
Summa materiella anläggningstillgångar		29 357 855	29 848 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		29 432 855	29 923 260
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 048	1 268
Övriga fordringar	Not 14	28 279	27 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	96 532	293 566
Summa kortfristiga fordringar		126 859	322 747
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 141 636	533 238
Summa kassa och bank		1 141 636	533 238
Summa omsättningstillgångar		1 268 495	855 985
Summa tillgångar		30 701 351	30 779 245



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 697 010	3 697 010
Fond för yttre underhåll		3 682 428	1 959 685
Summa bundet eget kapital		7 379 438	5 656 695
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 319 724	-255 480
Årets resultat		607 855	-341 502
Summa fritt eget kapital		-1 711 869	-596 981
Summa eget kapital		5 667 569	5 059 714
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 113 260	15 845 476
Summa långfristiga skulder		18 113 260	15 845 476
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 301 268	9 074 844
Leverantörsskulder	Not 18	97 410	391 198
Skatteskulder	Not 19	78 483	46 656
Övriga skulder	Not 20	720	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	442 640	361 357
Summa kortfristiga skulder		6 920 521	9 874 055
Summa eget kapital och skulder		30 701 351	30 779 245



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 512 719	570 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	490 405	490 405
	2 003 124	1 060 522
Erhållen ränta	434	-1 667
Erlagd ränta	-908 045	-906 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 095 513	152 434
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	195 888	21 464
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-177 211	61 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 114 191	235 750
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-505 792	-505 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-505 792	-505 792
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	608 399	-270 042
Likvida medel vid årets början	533 238	803 280
Likvida medel vid årets slut	1 141 636	533 238
Kassa och Bank BR	1 141 636	533 238



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserats i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. I föreningens årsavgifter ingår kostnader för t ex vatten, el, sophantering samt räntekostnader på föreningens lån mm (Se noterna 4-9). Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 514 352	4 057 099
Hyror, p-platser	68 400	68 400
Övriga lokalintäkter	3 300	2 100
Övriga ersättningar	12 054	3 104
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-5
Summa nettoomsättning	4 598 107	4 130 698

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	840
Summa övriga rörelseintäkter	0	840

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-276 257	-910 467
Reparationer	-234 428	-234 936
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-473 835	-433 398
Försäkringspremier	-90 571	-80 865
Återbäring från Riksbyggen	2 400	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 143	0
Serviceavtal	-105 495	-103 037
Sotning	-3 952	-39 692
Obligatoriska besiktningar	-3 119	-81 048
Bevakningskostnader	-82 743	-12 494
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-381
Snö- och halkbekämpning	-56 222	-20 285
Statuskontroll	-34 506	-47 049
Förbrukningsinventarier	-10 456	-12 677
Vatten	-242 911	-232 190
Fastighetsel	-45 245	-34 977
Sophantering och återvinning	-51 611	-83 644
Förvaltningsarvode drift	-130 563	-331 755
Summa driftskostnader	-1 840 657	-2 658 194



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-562 389	-225 271
IT-kostnader	-7 628	-7 443
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-25 749	-35 608
Kreditupplysningar	-2 710	-861
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 936	-2 579
Kontorsmateriel	-114	-3 878
Medlems- och föreningsavgifter	-3 250	0
Bankkostnader	-3 093	-3 092
Övriga externa kostnader	-6 255	-6 919
Summa övriga externa kostnader	-644 748	-303 901

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-83 000	-83 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	0
Sociala kostnader	-26 077	-25 921
Summa personalkostnader	-109 577	-108 921

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-437 350	-437 350
Avskrivning Anslutningsavgifter	-13 125	-13 125
Avskrivning Installationer	-39 930	-39 930
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-490 405	-490 405

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	129
Övriga ränteintäkter	366	-1 796
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	434	-1 667



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-879 978	-909 952
Övriga finansiella kostnader	-25 320	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-905 298	-909 952

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 334 060	43 334 060
Mark	375 000	375 000
	43 709 060	43 709 060
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	131 250	131 250
	131 250	131 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 840 310	43 840 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 916 371	-14 479 021
Anslutningar	-27 344	-14 219
	-14 943 715	-14 493 240
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-437 350	-437 350
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-13 125	-13 125
	-450 475	-450 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 394 190	-14 943 715
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	27 980 339	28 417 689
Mark	375 000	375 000
Taxeringsvärden		
Småhus	63 178 000	63 178 000
Totalt taxeringsvärde	63 178 000	63 178 000
<i>varav byggnader</i>	<i>35 328 000</i>	<i>35 328 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 850 000</i>	<i>27 850 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	998 250	998 250
	998 250	998 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	998 250	998 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-46 585	-6 655
	-46 585	-6 655
Årets avskrivningar		
Installationer	-39 930	-39 930
	-39 930	-39 930
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-86 515	-46 585
	-86 515	-46 585
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-86 515	-46 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	911 735	951 665

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
150 garantiandelar á 500 kr i Riksbyggen Ekonomisk förening	75 000	75 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	75 000	75 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 748	1 268
Kundfordringar	300	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 048	1 268

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 279	27 913
Summa övriga fordringar	28 279	27 913



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 532	90 571
Förutbetalda driftkostnader	0	44 509
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	157 981
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	505
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 532	293 566

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 141 636	533 238
Summa kassa och bank	1 141 636	533 238

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	24 414 528	24 920 320
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 301 268	-9 074 844
Långfristig skuld vid årets slut	18 113 260	15 845 476

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,83%	2026-08-25	5 795 476,00	0,00	0,00	5 795 476,00
SWEDBANK	3,55%	2027-11-25	10 450 000,00	0,00	400 000,00	10 050 000,00
SWEDBANK	2,59%	2028-09-25	8 674 844,00	0,00	105 792,00	8 569 052,00
Summa			24 920 320,00	0,00	505 792,00	24 414 528,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller ett lån till betalning om -5 795 476 kr och föreningen ska amortera -505 792 kr varför dessa delar av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller – 18 113 260 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	24 436	383 080
Ej reskontraförda leverantörsskulder	72 974	8 118
Summa leverantörsskulder	97 410	391 198

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	78 483	46 656
Summa skatteskulder	78 483	46 656

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Summa övriga skulder	720	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	49 589	52 336
Upplupna elkostnader	4 851	4 866
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 250
Upplupna styrelsearvoden	500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 255	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 445	285 905
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	442 640	361 357

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 823 000	40 823 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-22

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Morgan Carlefyr
Ordförande

Elin Klint
Ledamot

Petra Staaf
Ledamot

Jennifer Ristic
Ledamot

Bozan Frid
Ledamot

Bojan Matejevic
Riksbyggen ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor





Verification

Document ID 09222115557579153928

Document

Årsredovisning 2025

Main document

24 pages

Initiated on 2026-05-26 16:53:18 CEST (+0200) by Maria Parmberg (MP)

Finalised on 2026-05-28 10:39:21 CEST (+0200)

Initiator

Maria Parmberg (MP)

Riksbyggen

maria.parmberg@riksbyggen.se

Signatories

Morgan Carlefyr (MC)

Identified by Swedish BankID as "Morgan Tommy Samuel Carlefyr"

morgan.carlefyr@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Morgan Tommy Samuel Carlefyr"

Signed 2026-05-27 08:39:07 CEST (+0200)

Bozan Frid (BF)

Identified by Swedish BankID as "Bozan Mohammad Frid"

bozan.frid@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bozan Mohammad Frid"

Signed 2026-05-27 08:53:58 CEST (+0200)

Elin Klint (EK)

Identified by Swedish BankID as "ELIN KLINT"

elinklint@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELIN KLINT"

Signed 2026-05-27 09:05:19 CEST (+0200)

Jennifer Ristic (JR)

Identified by Swedish BankID as "Josipa Jennifer Ristic"

angel_jennifer85@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Josipa Jennifer Ristic"

Signed 2026-05-27 07:54:00 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557579153928

Petra Staaf (PS)

Identified by Swedish BankID as "PETRA STAAF"
ID number 196806023922
aplstaaf@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PETRA STAAF"
Signed 2026-05-26 20:27:53 CEST (+0200)

Bojan Matejevic (BM)

Identified by Swedish BankID as "BOJAN MATEJEVIC"
bojan.matejevic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "BOJAN MATEJEVIC"
Signed 2026-05-27 08:50:36 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)

Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning Jakobsson"
per.jacobsson@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"
Signed 2026-05-28 10:39:21 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fönstersmygen 1 i Bårslöv, org.nr 716407-0349.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fönstersmygen 1 i Bårslöv 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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:

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fönstersmygen 1 i Bårslöv för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 fortlopande 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557579165853

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-26 17:11:32 CEST (+0200) by Maria Parmberg (MP)

Finalised on 2026-05-28 10:43:48 CEST (+0200)

Initiator

Maria Parmberg (MP)

Riksbyggen

maria.parmberg@riksbyggen.se

Signatories

Per Jacobsson (PJ)

Identified by Swedish BankID as "Per Åke Henning Jakobsson"

per.jacobsson@azets.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Åke Henning Jakobsson"

Signed 2026-05-28 10:43:48 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



