



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klostret 19

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

att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KLOSTRET 19	2006	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 907 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 982 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Lindblad	Ordförande
Alexander Larsson	Styrelseledamot
Anna-Carin Wallin	Styrelseledamot
Branislav Kuzmanovic	Styrelseledamot
Maya Nilsson	Styrelseledamot
Ulf Andersson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Dieter Eckhoff Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1987 ● Totalrenovering - inklusive samtliga installationer samt inredning av vind
- 2013 ● Undercentral - byte fjärrvärmewäxlare med tillhörande utrustning
Fasadrenovering - Tätning och omfogning av södra gaveln där fukt trängt in
- 2014 ● Porttelefon - Reparation
Tvättstugeutrustning - Reparation av torktumlare
Hissar - Diverse reparationer
- 2015 ● Utemiljö
- 2017 ● nya porttelefoner - de gamla slutade fungera
målning av trapphus
- 2018 ● renovering av lgh 14 - målning o byte av golv
fasadrenovering - Tätning och omfogning av balkongsidan
målning av ytterdörrar
- 2019 ● En ny dörr i källaren - Dörr mellan cykelföråd och övriga källaren
Utemiljö - buskar har tagits bort och belysning har sats upp
- 2020 ● Rökluckor - Rökluckor har renoverats. Underhåll och service har skett.
Fönsterbleck - Underhåll har genomförts på fönsterbleck på första våningen.
P-platser - Föreningen har disponerat om gröna planteringar till p-platser för bilar.
- 2021 ● Renovering av hissar. - Hisskorgar renoveras och ny inredning monteras. All maskinell utrustning utanför hiss-korgar byts ut till ny. Avser båda hissar, en i varje trapphus.
Byte av tvättmaskiner i tvättstuga - Nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan
- 2023 ● byte av torktumlare i tvättstugan
utemiljö - nytt staket in mot grannfastigheten

Planerade underhåll

- 2026 ● Anläggning 12 st parkeringsplatser, fördragning för laddstolpar.
I samband med anläggning av parkeringsplatser dras fiber via stadsnätet in till fastigheten.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Fastighetsskötsel AP Fastighetsförvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades avgifterna till bostadsrätterna med 1% 2025-02-01. I samband med detta justerades avgifterna för hyresrätterna med 4,5% och parkeringsplatserna höjdes från 500kr till 550kr.

Ett av föreningens lån har bundits om till 2027-03-30 till en ränta av 3,13% (tidigare 4,2%).

Övriga uppgifter

Föreningen har identifierat ett renoveringsbehov av badrummet i en av hyresrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 554 369	1 523 534	1 525 627	1 467 795
Resultat efter fin. poster	-258 308	-100 087	49 232	198 292
Soliditet (%)	75	75	75	73
Yttre fond	630 804	504 204	497 200	373 600
Taxeringsvärde	42 200 000	41 200 000	41 200 000	41 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	752	745	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,5	89,6	88,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 466	4 514	4 572	4 880
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 090	4 134	4 187	4 654
Sparande / kvm totalyta, kr	70	100	234	231
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	34	36	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	148	118	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	53	44	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	226	236	198	200
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	3,86	2,38	-
Räntekänslighet (%)	5,88	6,00	6,14	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet förklaras till stor del pga. avskrivningar i fastigheten. Däremot har oförutsedda kostnader uppkommit i form av ett läckande takfönster samt VVS vilket försämrat resultatet mer än förväntat och även gett ett negativt kassaflöde. Styrelsen ser däremot föreningens starka ekonomi och kassa framåt vilket gör att styrelsen ser inte oroande på detta framåt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	24 483 049	-	-	24 483 049
Upplåtelseavgifter	2 303 395	-	-	2 303 395
Fond, yttre underhåll	504 204	-	126 600	630 804
Uppskrivningsfond	26 402 043		-211 056	26 190 987
Balanserat resultat	-28 126 508	-100 087	84 456	-28 142 139
Årets resultat	-100 087	100 087	-258 308	-258 308
Eget kapital	25 466 096	0	-258 308	25 207 787

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-28 015 539
Årets resultat	-258 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 600
Totalt	-28 400 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	97 842
Balanseras i ny räkning	-28 302 605

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	1 554 369	1 523 534
Övriga rörelseintäkter	3	320 444	0
Summa rörelseintäkter		1 874 813	1 523 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 381 675	-883 029
Övriga externa kostnader	9	-128 541	-100 708
Personalkostnader	10	-41 003	-38 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 608	-298 608
Summa rörelsekostnader		-1 849 827	-1 321 246
RÖRELSERESULTAT		24 985	202 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 768	15 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-290 062	-318 225
Summa finansiella poster		-283 294	-302 375
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-258 308	-100 087
ÅRETS RESULTAT		-258 308	-100 087

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	32 490 759	32 767 371
Maskiner och inventarier	13	14 679	36 675
Summa materiella anläggningstillgångar		32 505 438	32 804 046
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 505 438	32 804 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		269	10 871
Övriga fordringar	14	1 063 807	1 102 219
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	42 863	39 506
Summa kortfristiga fordringar		1 106 939	1 152 596
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 524	11 866
Summa kassa och bank		14 524	11 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 121 463	1 164 462
SUMMA TILLGÅNGAR		33 626 900	33 968 508

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 786 444	26 786 444
Uppskrivningsfond		26 190 987	26 402 043
Fond för yttre underhåll		630 804	504 204
Summa bundet eget kapital		53 608 235	53 692 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 142 139	-28 126 508
Årets resultat		-258 308	-100 087
Summa fritt eget kapital		-28 400 447	-28 226 595
SUMMA EGET KAPITAL		25 207 787	25 466 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 076 000	2 939 626
Summa långfristiga skulder		3 076 000	2 939 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 030 684	5 253 058
Leverantörsskulder		117 721	103 655
Skatteskulder		6 424	3 773
Övriga kortfristiga skulder		2 173	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	186 111	202 300
Summa kortfristiga skulder		5 343 113	5 562 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 626 900	33 968 508

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	24 985	202 288
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	298 608	298 608
	323 593	500 896
Erhållen ränta	6 768	15 850
Erlagd ränta	-324 477	-322 382
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 885	194 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 418	-41 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 116	66 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 419	219 558
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-86 000	-106 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-86 000	-106 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-37 581	113 558
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 110 158	996 600
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 072 577	1 110 158

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klostret 19 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 leverantörsfakturor. 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 10,00 %
Om- och tillbyggnad	0,74 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 377 547	1 365 084
Hysesintäkter bostäder	133 331	126 270
Hysesintäkter p-plats	26 400	26 400
Intäkter kabel-TV	2 040	2 040
Pantsättningsavgift	5 865	1 719
Överlåtelseavgift	7 276	1 433
Administrativ avgift	1 911	588
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	1 554 369	1 523 534

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	317 786	0
Återbäring försäkringsbolag	2 658	0
Summa	320 444	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	69 255	67 248
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 167	4 076
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	985	531
Städning enligt avtal	64 065	62 207
Besiktningar	5 624	0
Hissbesiktning	4 468	4 698
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 579	0
Brandskydd	4 854	1 658
Gårdkostnader	2 071	2 247
Gemensamma utrymmen	3 007	0
Sophantering	0	2 196
Snöröjning/sandning	6 318	4 995
Serviceavtal	31 696	36 849
Serviceavtal, hissar	1 313	0
Förbrukningsmaterial	3 943	568
Summa	250 344	187 272

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 919	7 098
Dörrar och lås/porttele	500	20 764
VVS	25 978	7 222
Värmeanläggning/undercentral	0	22 757
Ventilation	1 749	0
Hissar	18 935	0
Vattenskada	347 421	34 049
Skador/klotter/skadegörelse	2 319	0
Summa	398 821	91 890

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	23 854	0
VVS	73 988	0
Summa	97 842	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 855	68 281
Uppvärmning	265 533	294 305
Vatten	114 380	105 928
Sophämtning/renhållning	33 381	32 912
Grovsopor	0	19 479
Summa	481 149	520 905

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 388	0
Självrisk	30 569	0
Kabel-TV	19 955	27 863
Bredband	18 716	1 309
Fastighetsskatt	56 892	53 790
Summa	153 520	82 962

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	1 033
Tele- och datakommunikation	572	599
Juridiska åtgärder	35 938	0
Revisionsarvoden extern revisor	2 000	2 000
Styrelseomkostnader	1 876	1 350
Fritids och trivselkostnader	1 790	507
Föreningskostnader	2 758	3 769
Förvaltningsarvode enl avtal	61 820	59 310
Överlåtelsekostnad	6 174	6 092
Pantsättningskostnad	8 820	3 440
Administration	4 580	15 733
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	128 541	100 708

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 200	29 600
Arbetsgivaravgifter	9 803	9 300
Summa	41 003	38 900

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	290 030	318 014
Dröjsmålsränta	32	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	211
Summa	290 062	318 225

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 177 428	7 177 428
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 177 428	7 177 428
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-812 100	-746 544
Årets avskrivning	-65 556	-65 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-877 656	-812 100
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	28 521 187	28 521 187
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-2 119 144	-1 908 088
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-211 056	-211 056
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	26 190 987	26 402 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 490 759	32 767 371
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 825 528</i>	<i>1 825 528</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	15 200 000
Summa	42 200 000	41 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 000	110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	110 000	110 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-73 325	-51 329
Årets avskrivning	-21 996	-21 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 321	-73 325
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 679	36 675

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 754	1 927
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 000
Transaktionskonto	210 041	207 995
Borgo räntekonto	848 012	890 297
Summa	1 063 807	1 102 219

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 120	2 697
Förutbet försäkr premier	28 293	27 388
Förutbet kabel-TV	5 012	4 971
Förutbet bredband	4 438	4 450
Summa	42 863	39 506

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-03	2,75 %	2 050 950	2 050 950
Stadshypotek AB	2026-03-30	4,09 %	2 939 734	2 975 734
Stadshypotek AB			0	3 166 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,13 %	3 116 000	0
Summa			8 106 684	8 192 684
Varav kortfristig del			5 030 684	5 253 058

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 726 684 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	12 213	-3 405
Uppl kostn el	5 579	6 442
Uppl kostnad Värme	35 727	33 918
Uppl kostn räntor	4 230	38 645
Förutbet hyror/avgifter	128 362	126 700
Summa	186 111	202 300

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

17 400 000

2024-12-31

17 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har även tecknat ett nytt lån om 1 500 000 kr för finansiering av anläggning av parkeringsplatser, badrumsrenovering i en hyresrätt samt installation av fiber. De nya parkeringsplatserna förväntas bidra till ökade intäkter för föreningen. Efter verksamhetsårets utgång har en av föreningens hyresrätter sagts upp.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Helsingborg

Anders Lindblad
Ordförande

Alexander Larsson
Styrelseledamot

Anna-Carin Wallin
Styrelseledamot

Branislav Kuzmanovic
Styrelseledamot

Maya Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Andersson
Styrelseledamot

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

Dieter Eckhoff
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 19:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 08:25

DOCUMENT ID:

BJLK1urgJGe

ENVELOPE ID:

B1F1uHxyGx-BJLK1urgJGe

DOCUMENT NAME:

Brf Klostret 19, 769615-1732 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

d910277e899d8f29f14e451c6310c7c1be624dc3c5c01b
a8c22c66b8dfada1d3632b605f60d5ce7ecfa98fd231319
740425aaf88dbab1c1b37e374680ada7df7

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. ANDERS LINDBLAD anders.lindblad@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:36 12.05.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.10.253
2. ANNA-CARIN WALLIN annacarinwallin1971@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:57 12.05.2026 08:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.152.230
3. Tomas Alexander Larsson aleex96@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:07 12.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 212.91.150.79
4. BRANISLAV KUZMANOVIC branislav.morph@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:43 13.05.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
5. ULF PER-OLOF ANDERSSON ulf.andersson@vinnergi.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:35 13.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.92.207
6. Maya Caroline Nilsson maya@vindfrisk.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:02 13.05.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.68.141
7. Dieter Eckhoff dieter@eckhoff.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 19:48 13.05.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.78.210

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Klostret 19, org nr 769615-1732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har genomfört en revision av årsredovisningen för BRF Klostret 19 i Helsingborg för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för perioden 2025-01-01 – 2025-12-31 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den föreningsvalde revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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 om styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 fattats om att avveckla verksamheten.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Klostret 19 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar* nedan. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Revisorns ansvar

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 en rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag har vid granskningen fokuserat på de områden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Helsingborg den

2026

Dieter Eckhoff
Extern Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 19:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 08:25

DOCUMENT ID:

H1FydSgyfx

ENVELOPE ID:

BJFJuSeJGx-H1FydSgyfx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Klostret 19 år 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

90244e3a7dfa702bb9698208e1ed3c965ebaca87e9089b
82fcff9abc8f641f8fbd1d3a8778bbd518b945d361f6dca7
68d14f19550b0f7caa9ec26568719893fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dieter Eckhoff	Signed	13.05.2026 19:48	eID	Swedish BankID
dieter@eckhoff.se	Authenticated	13.05.2026 19:47	Low	IP: 46.59.78.210

* 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