

Årsredovisning 2025

Brf Malmgården, Malmö

769614-5619



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10 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
Helge	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 268 bostadsrätter om totalt 17 976 kvm och 36 lokaler om 1 254 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 415 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Göran Nordström	Ordförande
Mattias Axel Larsson	Vice ordförande
Jens Frederik Kristensen	Kassör
Josefin Flomén	Sekreterare
Karin Margareta Nordström	Ledamot
Oscar Viktor Rundbäck Martinsson	Ledamot
Helena Milstam Björklin	Ledamot
Thomas Ericsson	Suppleant
Helena Borgstrand	Suppleant
Måns Torbjörn Ekander	Suppleant
Oskar Nygren	Suppleant

Valberedning

Hanna Gramsby
Isabella Berthagen

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● El. Nya Istammar och utbyte all el i lägenheterna
Tappvatten. Nya stammar och nya ledningar i lägenheterna
- 2016** ● Bredband. Nyinstallation av fibernät
- 2017-2018** ● Fasader mot gator. Omfogning tegelfasad, fönsterbyte, balkongreovering
- 2018** ● Konstverket Hemmets härd. Restaurering och återmontage
- 2019** ● Passagekontrollsystem. Utbyte och komplettering
Utbyte Entrépartier portar Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A
- 2021** ● Konstverket Hemmets härd. Komplettering med belysning
- 2022-2023** ● Avloppssystem. Rörinfodring (relining) av avlopp
- 2023** ● Skorsten (för ventilationskanaler) Drottninggatan 6C. Renovering och omfogning

Planerade underhåll

- 2025 ● Tvättstugor, torkrum. Upprustning
Hissar. Byte av maskinutrustning i tre hissar
Värmesystem. Injustering
Värmesystem. Renovering undercentraler
Trapphus. Målning och belysning
- 2026 ● Yttertak. Omläggning tak och enheter på tak
- 2027 ● Renovering av fasader/fönster mot gård
- 2028 ● Fönster mot gator, målning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens skattemässiga status är privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg finns för medlemmar. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för lokaler med momspliktiga hyresgäster.

Nabo AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen t o m 2025-12-31. Fr o m 2026-01-01 har Delagott AB ansvaret för den tekniska förvaltningen.

Föreningen äger fastigheten Malmö Helge 15 med en tomtareal om 7.223 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten livförsäkringsbolaget SEB TryggLiv den 15 maj 2007, till en köpeskilling om 324 mkr.

Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av en flerbostadsbyggnad med 6-7 våningar och totalt 281 lägenheter. Vid årets slut är 268 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt. Till fastigheten hör dessutom 36 hyreslokaler, varav 10 butikslokaler och 16 vindsateljéer samt 50 garageplatser och 2 MC-platser.

Föreningens gatuadresser är: Drottninggatan 6A-C, 212 11 Malmö, Döbelnsgatan 4-8, Ehrensärdsgatan 1-9 samt Kungsgatan 27A-B, 29, 212 13 Malmö.

Lägenhetsfördelning

- 101 stycken 1 rum och kök
- 62 stycken 2 rum och kök
- 85 stycken 3 rum och kök
- 23 stycken 4 rum och kök
- 10 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat på 1.362 tkr är positivt för nionde året i rad. Kostnaderna för energi, uppvärmning och drift har stigit kraftigt de senaste åren och det gäller i än högre grad lånekostnaderna även om de har stabiliserats under 2025. För att möta kostnadsökningarna genomfördes en avgiftshöjning med 4% redan den 4 augusti 2024 och med ytterligare 1,7% fr o m d en 1 januari 2025. Ett annat sätt att möta kostnadsökningarna är det aktiva arbetet med att öka intäkterna från butikslokalerna, som samtliga är uthyrda sedan sommaren 2025.

För att minska lånekostnaderna har amorteringar gjorts med 10 Mkr gjorts under 2025, vilket innebär att låneskulden sedan 2023 har minskat med totalt 27,5 Mkr, eller 16,4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 387 st. Tillkommande medlemmar under året var 53 och avgående medlemmar under året var 43. Vid räkenskapsårets slut fanns det 397 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 40 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	21 628 418	20 579 166	19 756 512	18 425 695
Resultat efter fin. poster	1 615 297	1 105 198	2 659 475	1 620 044
Soliditet (%)	62	61	59	57
Yttre fond	11 711 779	10 821 779	10 190 512	8 977 928
Taxeringsvärde	378 886 000	328 784 000	328 784 000	328 784 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 053	1 003	946	881
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	84,0	80,4	81,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 094	8 672	9 155	9 830
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 858	7 348	7 921	8 710
Sparande / kvm totalyta, kr	352	281	357	303
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	54	59	88
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	125	138	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	56	54	52	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	232	249	270
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	2,06	1,09	0,95
Räntekänslighet (%)	7,68	8,65	9,68	11,15

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 592 023 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	224 745 953	-	-	224 745 953
Upplåtelseavgifter	20 053 531	-	-	20 053 531
Fond, yttre underhåll	10 821 779	-	890 000	11 711 779
Balanserat resultat	-20 253 547	1 105 198	-890 000	-20 038 349
Årets resultat	1 105 198	-1 105 198	1 615 297	1 615 297
Eget kapital	236 472 914	0	1 615 297	238 088 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 038 349
Årets resultat	1 615 297
Totalt	-18 423 052

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	830 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 779 739
Balanseras i ny räkning	-17 473 313
	-18 423 052

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	21 628 418	20 579 166
Övriga rörelseintäkter	3	1 013 193	73 869
Summa rörelseintäkter		22 641 611	20 653 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 145 997	-10 701 765
Övriga externa kostnader	9	-618 680	-907 718
Personalkostnader	10	-216 180	-230 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 629 912	-4 629 912
Övriga rörelsekostnader		-187 862	0
Summa rörelsekostnader		-17 798 631	-16 469 879
RÖRELSERESULTAT		4 842 979	4 183 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 292	89 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 349 974	-3 167 872
Summa finansiella poster		-3 227 683	-3 077 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 615 297	1 105 198
ÅRETS RESULTAT		1 615 297	1 105 198

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	372 910 541	377 499 449
Maskiner och inventarier	13	85 391	126 395
Summa materiella anläggningstillgångar		372 995 932	377 625 844
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		372 995 932	377 625 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		703 058	601 991
Övriga fordringar	14	5 453 541	8 712 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	603 648	553 824
Summa kortfristiga fordringar		6 760 247	9 868 445
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 137 964	3 077 101
Summa kassa och bank		3 137 964	3 077 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 898 211	12 945 546
SUMMA TILLGÅNGAR		382 894 144	390 571 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		244 799 484	244 799 484
Fond för yttre underhåll		11 711 779	10 821 779
Summa bundet eget kapital		256 511 263	255 621 263
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 038 349	-20 253 547
Årets resultat		1 615 297	1 105 198
Summa ansamlad förlust		-18 423 052	-19 148 349
SUMMA EGET KAPITAL		238 088 211	236 472 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		124 042	124 042
Summa långfristiga skulder		124 042	10 124 042
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	140 000 000	140 000 000
Leverantörsskulder		1 568 665	824 697
Skatteskulder		58 214	56 014
Övriga kortfristiga skulder		34 818	54 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 020 194	3 039 174
Summa kortfristiga skulder		144 681 890	143 974 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		382 894 144	390 571 390

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 842 979	4 183 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 629 912	4 629 912
	9 472 891	8 813 068
Erhållen ränta	120 727	82 916
Erlagd ränta	-3 365 297	-3 023 420
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 228 321	5 872 565
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-453 030	-67 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	722 779	31 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 498 071	5 837 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 905 000
Amortering av lån	-10 000 000	-7 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 000 000	-2 595 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 501 929	3 242 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 785 218	8 543 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 283 289	11 785 218

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö 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.

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	1,04 - 1,04 %
Stamledningar Värme	4,83 %
Hissar	6,44 %
Yttertak	9,05 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	17 373 336	16 612 729
Hysesintäkter, bostäder	1 101 782	1 125 320
Hysesintäkter, lokaler	1 668 974	1 560 399
Hysesintäkter, p-platser	457 047	445 962
Kabel-TV/Bredband	260 565	269 203
Intäktsreduktion	-167 658	-228 890
El	702 496	568 403
Värme	2 604	2 604
Övriga intäkter	229 272	223 436
Summa	21 628 418	20 579 166

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övrig intäkt 1	3 868	0
Öres- och kronutjämnin	-11	-7
Övriga intäkter	1 078	20 030
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	22 584
Återvunnen moms	1 022 063	0
Övriga rörelseintäkter	-13 805	31 262
Summa	1 013 193	73 869

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	373 068	391 007
Fastskötsel/städ tjänster	415 858	406 584
Besiktning och service	263 743	240 484
Städning	2 338	6 699
Trädgårdsarbete	271 408	322 189
Snöskottning	49 383	52 157
Övrigt	9 696	91 741
Summa	1 385 493	1 510 860

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	68 592	14 576
Bostäder	79 422	459 359
Bostäder VVS	85 043	123 680
Lokaler	42 265	2 139
Tvättstuga	128 034	116 142
Trapphus/port/entr	7 883	7 385
Källarutrymmen	34 792	203 495
Soprum/miljöanläggning	265 456	165 269
Dörrar och lås/porttele	269 241	75 694
Övriga gemensamma utrymmen	36 911	75 140
VA	10 446	58 428
Värme	28 613	49 272
Ventilation	0	2 668
El	32 931	66 100
Kabel-tv/bredband	1 495	0
Hissar	340 841	233 615
Fasader	0	23 743
Fönster	99 334	170 105
Balkonger	0	20 259
Gård/markytor	11 530	6 200
Garage och p-platser	7 448	31 927
Försäkringsärende/vattenskada	5 922	326 545
Summa	1 556 199	2 231 741

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	65 661	0
Bostäder VVS	8 852	0
Källarutrymmen	991 486	0
Fönster	713 740	0
Summa	1 779 739	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	1 238 986	1 099 015
Uppvärmning	2 766 938	2 548 126
Vatten	1 133 223	1 093 908
Sophämtning	249 462	281 433
Summa	5 388 609	5 022 482

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	247 554	233 692
Övrigt	576 431	326 433
Bredband/Kabeltv	269 542	505 545
Arvode teknisk förvaltning	319 126	296 660
Fastighetsskatt	623 304	574 351
Summa	2 035 957	1 936 681

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	458	63 060
Programvaror	38 340	23 414
Övriga förvaltningskostnader	239 377	187 820
Juridiska kostnader	10 717	82 556
Revisionsarvoden	18 713	36 617
Ekonomisk förvaltning	271 825	319 251
Konsultkostnader	39 250	195 000
Summa	618 680	907 718

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	179 297	176 998
Övriga arvoden	2 196	5 836
Sociala avgifter	34 687	47 650
Summa	216 180	230 484

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 349 645	3 167 672
Övriga räntekostnader	329	200
Summa	3 349 974	3 167 872

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	426 815 511	426 815 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	426 815 511	426 815 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 316 062	-44 727 154
Årets avskrivning	-4 588 908	-4 588 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 904 970	-49 316 062
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	372 910 541	377 499 449
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>149 998 646</i>	<i>149 998 646</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	250 800 000	203 400 000
Taxeringsvärde mark	128 086 000	125 384 000
Summa	378 886 000	328 784 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	841 895	841 895
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	841 895	841 895
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-715 500	-674 496
Årets avskrivning	-41 004	-41 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-756 504	-715 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 391	126 395

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 493	73
Övriga fordringar	4 440	4 440
Fordringar hos leverantör	253 283	0
Nabo Klientmedelskonto	4 494 565	7 652 312
Borgo	650 760	1 055 805
Summa	5 453 541	8 712 630

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	287 565	379 299
Fastighetsskötsel	162 330	0
Försäkringspremier	83 197	81 170
Förvaltning	61 994	86 358
Inkomsträntor	8 562	6 997
Summa	603 648	553 824

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-05-12	2,27 %	5 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2026-08-21	2,30 %	45 000 000	45 000 000
Nordea Hypotek	2026-08-21	2,30 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2026-09-17	2,22 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2026-09-22	2,21 %	35 000 000	40 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,97 %	10 000 000	10 000 000
Summa			140 000 000	150 000 000
Varav kortfristig del			140 000 000	140 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 398	195 143
El	118 501	124 057
Uppvärmning	362 336	341 296
Utgiftsräntor	255 049	270 372
Vatten	284 035	286 780
Beräknade uppl. sociala avifter	44 000	49 140
Förutbetalda avgifter/hyror	1 750 875	1 737 386
Beräknat revisionsarvode	27 000	35 000
Summa	3 020 194	3 039 174

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	184 950 000	184 950 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Malmö

Bo Göran Nordström
Ordförande

Jens Frederik Kristensen
Kassör

Josefin Flomé
Sekreterare

Mattias Axel Larsson
Vice ordförande

Helena Milstam Björklin
Ledamot

Karin Margareta Nordström
Ledamot

Oscar Viktor Rundbäck Martinsson
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 12:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 14:23

DOCUMENT ID:

rkS8kqP6-l

ENVELOPE ID:

B1B81cyp-g-rkS8kqP6-l

DOCUMENT NAME:

Brf Malmgården, Malmö, 769614-5619 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

7adc59d512ed6afaca8045e96a0f8d9982329a25d58173ef3f079d5c10afa6a497c57aee9a410c5fd3eaead63763ded83de580cad92afc8a4f93cce20afa1fbe

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. Mattias Larsson	 Signed	23.04.2026 14:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2026 14:31	Low	
2. Karin Margareta Nordström	 Signed	23.04.2026 15:32	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2026 15:31	Low	
3. JOSEFIN LINA EMMA FLOMÉN	 Signed	23.04.2026 17:41	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2026 17:40	Low	
4. Bo Göran Nordström	 Signed	23.04.2026 18:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2026 18:26	Low	
5. HELENA MILSTAM BJÖRKLIN	 Signed	23.04.2026 20:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.04.2026 16:23	Low	
6. Jens Frederik Kristensen	 Signed	24.04.2026 10:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2026 10:08	Low	
7. OSCAR VIKTOR RUNDBÄCK MARTINSSON	 Signed	24.04.2026 10:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2026 10:46	Low	
8. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	24.04.2026 12:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.04.2026 12:30	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Malmgården, org.nr 769614-5619.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Malmgården 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 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 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 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 Bostadsrättsförening Malmgården 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 12:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 14:23

DOCUMENT ID:

HyWHLy9Dabg

ENVELOPE ID:

ryrLk9Dp-x-HyWHLy9Dabg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Malmgården 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

87785008d98db88c60d035e3b36b12b3ab6ddaafbda6c
c0b53274b2ac34d7d0a14b4386553b08e3f9fe1ad58627
a6fb84d26256a06e6ee16696cecd2ca4ce74

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	24.04.2026 12:33	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	24.04.2026 12:30	Low	IP: 208.56.29.83

* 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