

Årsredovisning 2025

Brf Atmosfären Limhamn

769636-0085



B1ieNrFi-e-H1xjNrYibg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Atmosfären Limhamn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 2018-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02 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
Ekparketten 1	2020	Malmö
Ekparketten 2	2020	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 2021.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 7 558 kvm och 1 lokal om 3 092 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 650 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Köhrsen Jönsson	Ordförande
Anna Engblom Petersson	Ledamot
Emil Carl-Tomas Bohlemark	Ledamot
Jonas Nordquist	Ledamot
Mikael Roman	Ledamot
Bengt Ruuth (Avgick 2025-08-26)	Ledamot
Saman Latif	Suppleant

Valberedning

Gustaf Degler

Amanda Sharma

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Dörrautomatik	GreatSecurity
Elmätning	IMD Sverige AB
Energi	E.ON Energilösningar AB
Mat- och restavfall	VA Syd
Service av sopkärl	PWS
Teknisk förvaltning	Nabo
Tele, Porttelefon/Interntelefon, Passerkontroll Kontinuerlig driftövervakning.	GC Gruppen AB
TV & Bredband till boende, 10st Porttelefoni samt 6st Telia Fastighetsstyrning.	Telia Sverige Ab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 245 915	7 731 286	6 708 927	2 111 929
Resultat efter fin. poster	-3 367 186	-3 088 299	-3 834 330	-638 446
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	676 000	383 000	96 000	-
Taxeringsvärde	299 904 000	300 800 000	300 800 000	236 621 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	866	927	815	565
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	90,5	88,9	87,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 691	14 775	14 865	14 933
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 426	10 485	10 549	10 597
Sparande / kvm totalyta, kr	89	115	48	31
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	38	39	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	43	37	39	12
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	27	7
Energikostnad / kvm totalyta, kr	124	106	105	41
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	3,38	3,18	-
Räntekänslighet (%)	16,96	15,94	18,25	26,42

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 och vatten (totalt 310 615 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat efter avskrivningar om -3 367 186. Resultatet före avskrivningar uppgår till 946 742. Det negativa resultat är av bokföringsteknisk karaktär. Styrelsen fortsätter arbeta för en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen, till gagn för föreningens medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	273 705 000	-	-	273 705 000
Fond, yttre underhåll	383 000	-	293 000	676 000
Balanserat resultat	-4 855 776	-3 088 299	-293 000	-8 237 075
Årets resultat	-3 088 299	3 088 299	-3 367 186	-3 367 186
Eget kapital	266 143 925	0	-3 367 186	262 776 738

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 237 075
Årets resultat	-3 367 186
Totalt	-11 604 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	166 000
Balanseras i ny räkning	-11 770 262
	-11 604 262

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	7 245 915	7 731 286
Övriga rörelseintäkter	3	13 137	11 170
Summa rörelseintäkter		7 259 052	7 742 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 719 758	-2 308 554
Övriga externa kostnader	8	-234 977	-259 599
Personalkostnader	9	-159 284	-155 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 313 928	-4 313 928
Summa rörelsekostnader		-7 427 946	-7 037 333
RÖRELSERESULTAT		-168 895	705 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 715	-2 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 201 007	-3 791 122
Summa finansiella poster		-3 198 292	-3 793 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 367 186	-3 088 299
ÅRETS RESULTAT		-3 367 186	-3 088 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	372 972 958	377 286 886
Summa materiella anläggningstillgångar		372 972 958	377 286 886
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 022 958	377 336 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75 478	120 769
Övriga fordringar	13	2 668 682	581 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	688 987	82 679
Summa kortfristiga fordringar		3 433 147	784 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	698 363
Summa kassa och bank		0	698 363
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 433 147	1 483 277
SUMMA TILLGÅNGAR		376 456 105	378 820 163

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		273 705 000	273 705 000
Fond för yttre underhåll		676 000	383 000
Summa bundet eget kapital		274 381 000	274 088 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 237 075	-4 855 776
Årets resultat		-3 367 186	-3 088 299
Summa ansamlad förlust		-11 604 262	-7 944 075
SUMMA EGET KAPITAL		262 776 738	266 143 925
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	53 710 000	37 790 000
Summa långfristiga skulder		53 710 000	37 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	57 322 500	73 880 000
Leverantörsskulder		1 748 744	0
Skatteskulder		0	74 800
Övriga kortfristiga skulder		26 150	58 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	871 973	872 455
Summa kortfristiga skulder		59 969 367	74 886 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 456 105	378 820 163

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-168 895	705 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 313 928	4 313 928
	4 145 033	5 019 051
Erhållen ränta	2 715	-2 300
Erlagd ränta	-3 213 132	-3 783 016
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	934 617	1 233 735
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-718 920	283 020
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 652 754	-494 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 868 451	1 021 758
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-637 500	-680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-637 500	-680 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 230 951	341 758
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 915	756 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 328 865	1 097 915

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Atmosfären Limhamn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	6 064 296	6 451 200
Övriga årsavgifter	0	6 756
Hysesintäkter, p-platser	659 234	556 810
Kabel-TV/Bredband	172 800	260 910
Vatten	113 443	126 296
El	191 241	248 493
Övriga intäkter	44 901	80 821
Summa	7 245 915	7 731 286

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	4 236	11 175
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Arrendeintäkter	6 756	0
Övriga intäkter	411	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	914	0
Övriga rörelseintäkter	820	0
Summa	13 137	11 170

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	214 788	293 251
Städning	84 939	0
Besiktning och service	299 732	228 186
Trädgårdsarbete	12 901	0
Övrigt	151 822	55 875
Summa	764 182	577 312

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 331
Bostäder	12 660	2 575
Trapphus/port/entr	801	0
Soprum/miljöanläggning	4 063	1 500
Dörrar och lås/porttele	3 944	7 734
VA	23 446	0
Värme	1 325	0
Ventilation	4 037	0
El	10 832	0
Hissar	39 073	64 203
Fönster	3 508	0
Gård/markytor	11 629	0
Garage och p-platser	32 685	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	4 236
Summa	148 003	82 579

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	515 680	403 508
Uppvärmning	452 663	392 849
Vatten	355 861	328 478
Sophämtning	100 634	145 247
Summa	1 424 838	1 270 082

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 732	92 909
Kabel-TV	0	217 672
Bredband	7 458	0
Bredband/Kabeltv	164 254	0
Arvode teknisk förvaltning	74 251	0
Fastighetsskatt	39 040	68 000
Summa	382 735	378 581

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 928	40 701
Övriga förvaltningskostnader	91 792	103 642
Juridiska kostnader	19 449	0
Revisionsarvoden	15 173	20 000
Ekonomisk förvaltning	93 614	95 256
Konsultkostnader	6 022	0
Summa	234 977	259 599

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	130 480	114 600
Löner, arbetare	6 154	5 600
Sociala avgifter	22 650	35 052
Summa	159 284	155 252

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 199 744	3 791 093
Övriga räntekostnader	1 263	29
Summa	3 201 007	3 791 122

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	386 878 740	386 878 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	386 878 740	386 878 740
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 591 854	-5 277 926
Årets avskrivning	-4 313 928	-4 313 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 905 782	-9 591 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	372 972 958	377 286 886
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 802 810</i>	<i>74 802 810</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	227 904 000	224 800 000
Taxeringsvärde mark	72 000 000	76 000 000
Summa	299 904 000	300 800 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Atmosfären Parkering AB, org nr 559295-5552	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Säte : Malmö

Resultat : 8 787

Kapitalandel:	Rösrättsandel:	Antal andelar:	Bokfört Värde:
100 %	100 %	500 st	50 000 kr

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 437	79 256
Skattefordringar	26 410	0
Övriga fordringar	297 500	102 658
Övriga kortfristiga fordr	11 000	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 470	0
Nabo Klientmedelskonto	2 179 394	399 552
Borgo	149 471	0
Summa	2 668 682	581 466

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	470 520	39 029
Fastighetsskötsel	59 226	0
Städning	23 493	0
Försäkringspremier	112 015	7 840
Kabel-TV	0	35 810
Bredband	632	0
Förvaltning	23 101	0
Summa	688 987	82 679

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-05-28	2,55 %	18 852 500	37 790 000
SEB	2028-05-28	2,75 %	17 705 000	
SEB	2026-05-28	3,11 %	37 790 000	37 790 000
SEB	2029-05-28	2,89 %	17 832 500	
SEB	2027-05-28	2,62 %	18 852 500	36 090 000
Summa			111 032 500	111 670 000
Varav kortfristig del			57 322 500	73 880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 107 632 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 275	0
Städning	0	17 708
El	58 845	44 607
Uppvärmning	59 387	50 855
Vatten	31 758	29 867
Löner	0	119 600
Sociala avgifter	0	37 578
Beräknade uppl. sociala avifter	25 000	0
Utgiftsräntor	17 467	29 592
Förutbetalda avgifter/hyror	524 241	520 321
Beräknat revisionsarvode	19 000	22 327
Summa	871 973	872 455

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	113 445 000	113 445 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Malmö

Anna Engblom Petersson
Ledamot

Emil Carl-Tomas Bohlemark
Ledamot

Jonas Nordquist
Ledamot

Maria Köhrsen Jönsson
Ordförande

Mikael Roman
Ledamot

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 18:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 14:54

DOCUMENT ID:

H1xjxNrYibg

ENVELOPE ID:

B1ieNrFi-e-H1xjxNrYibg

DOCUMENT NAME:

Brf Atmosfären Limhamn, 769636-0085 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

03de30cf1af4b9e59feba294a835572d988a414f5eaf024
3af78384a294bf803f94545320ce0bd498f6d5e8743fd8a
9fc2b05d142e14746b2ee2f662b3abd127

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. Emil Carl-Tomas Bohlema rk emil.bohlemark@live.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:05 31.03.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.41.187
2. Maria Isabelle Köhrsen Jö nsson maria.kohrsen.jonsson@g mail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:13 31.03.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.226
3. Ola Mikael Roman mikael.roman@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:19 31.03.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.161
4. JONAS NORDQUIST nordquistjonas@hotmail.c om	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:08 31.03.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.80.164
5. Anna L E Engblom Peters son anna.engblom@live.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 18:40 31.03.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.27.20.14
6. Lizette Anna Karolina Söd erdahl lizette.soderdahl@borevis ion.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:50 01.04.2026 18:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.80.173

* 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 Atmosfären Limhamn, org.nr. 769636-0085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Atmosfären Limhamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Atmosfären Limhamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 18:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 14:54

DOCUMENT ID:

H13gVHYsZI

ENVELOPE ID:

rJigVSYjZx-H13gVHYsZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Atmosfären Limhamn.pdf

2 pages

SHA-512:

27ae98ed38ae8c2141f2d495f6a446ec254ca29986e0e3
1762aeefbcc5751dd36a4686cdb11695fee23f4582180a
d2a7f2724748499cc47b8dc750704e451d8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	01.04.2026 18:47	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	01.04.2026 18:47	Low	IP: 90.231.80.173

* 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