

Årsredovisning 2025

Brf Leka Malmö

769634-8361



Välkommen till årsredovisningen för Brf Leka 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. 4
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. 15

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 2017-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-29 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kryssmasten 6		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 3 635 kvm och 2 lokaler om 431 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 066 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Svensson	Ordförande
Emelie Svensson	Suppleant
Erik Karl Vilhelm Eng	Suppleant
Johanna Sofia Eld	Styrelseledamot
Karin Fransson	Styrelseledamot
Viktoria Sjöblom	Styrelseledamot

Valberedning

Ida Rikardsson
Emma Rylander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● spolning av rör

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Energi 2
Elnät och fjärrvärme	Eon
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Källsortering	Ragn-Sells
Trädgårdsskötsel	MLB
Vatten och avfall	VA syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Malmö Kryssmasten ga:6, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar underjordiskt garage m.m. Föreningen är även medlem i Malmö Kryssmasten ga:7, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar köryta och parkering m.m. på fastighetens östra sida.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi höjde avgifterna med 3% till 2026 pga ökade kostnader på bland annat el sophämtning vatten.

2 st lån omförhandlade under 2025

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal tecknat under 2025

Övriga uppgifter

OVK utförd under 2025 som blivit godkänd

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 312 988	4 066 013	3 487 896	3 073 313
Resultat efter fin. poster	-600 374	-885 515	-1 204 998	-1 104 273
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	1 624 216	969 916	315 616	206 566
Taxeringsvärde	132 411 000	121 723 000	121 723 000	121 723 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 013	949	798	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	84,9	82,0	79,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 352	13 572	13 792	14 287
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 937	12 134	12 330	13 794
Sparande / kvm totalyta, kr	319	249	168	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	33	36	69
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	64	65	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	59	50	70
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	155	151	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,71	2,10	1,35
Räntekänslighet (%)	13,18	14,29	17,29	20,31

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har gjort avskrivningar som gör att vi har ett negativt resultat.

I framtiden får vi reglera detta via avgifter och att se till att andra kostnader blir lägre. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 3% med hänsyn till det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	148 900 000	-	-	148 900 000
Fond, yttre underhåll	969 916	-	654 300	1 624 216
Balanserat resultat	-4 607 204	-885 515	-654 300	-6 147 019
Årets resultat	-885 515	885 515	-600 374	-600 374
Eget kapital	144 377 197	0	-600 374	143 776 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 147 019
Årets resultat	-600 374
Totalt	-6 747 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	654 685
Balanseras i ny räkning	-7 402 078
	-6 747 393

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	4 312 988	4 066 013
Övriga rörelseintäkter	3	8 353	5
Summa rörelseintäkter		4 321 341	4 066 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 420 425	-1 411 758
Övriga externa kostnader	8	-157 058	-174 683
Personalkostnader	9	-149 522	-145 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 896 384	-1 896 384
Summa rörelsekostnader		-3 623 389	-3 628 137
RÖRELSERESULTAT		697 952	437 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 657	24 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 311 983	-1 348 199
Summa finansiella poster		-1 298 326	-1 323 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-600 374	-885 515
ÅRETS RESULTAT		-600 374	-885 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	191 087 762	192 972 554
Maskiner och inventarier	12	87 861	99 453
Summa materiella anläggningstillgångar		191 175 623	193 072 007
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 175 623	193 072 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 339	908
Övriga fordringar	13	897 361	418 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	193 198	177 199
Summa kortfristiga fordringar		1 106 899	596 192
Kassa och bank			
Kassa och bank		766 433	766 433
Summa kassa och bank		766 433	766 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 873 332	1 362 625
SUMMA TILLGÅNGAR		193 048 955	194 434 632

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 900 000	148 900 000
Fond för yttre underhåll		1 624 216	969 916
Summa bundet eget kapital		150 524 216	149 869 916
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 147 019	-4 607 204
Årets resultat		-600 374	-885 515
Summa ansamlad förlust		-6 747 393	-5 492 719
SUMMA EGET KAPITAL		143 776 823	144 377 197
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	35 551 250	12 383 750
Övriga långfristiga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		35 651 250	12 483 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 983 750	36 951 250
Leverantörsskulder		36 548	64 310
Skatteskulder		8 658	1 778
Övriga kortfristiga skulder		129 454	109 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	462 472	446 714
Summa kortfristiga skulder		13 620 882	37 573 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 048 955	194 434 632

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	697 952	437 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 896 384	1 896 384
	2 594 336	2 334 264
Erhållen ränta	1 194	24 803
Erlagd ränta	-1 310 424	-1 350 770
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 285 106	1 008 298
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 593	686
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 138	-109 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 278 651	899 592
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	478 651	99 592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 129 426	1 029 834
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 608 076	1 129 426

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Leka Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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, 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 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Styr och övervakning	6,67 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	3 543 480	3 311 472
Hysesintäkter, lokaler	284 284	273 840
Hysesintäkter, p-platser	305 858	307 684
Kabel-TV/Bredband	139 872	139 872
El	7 810	11 798
Övriga intäkter	31 684	21 347
Summa	4 312 988	4 066 013

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	5
Övriga intäkter	4 585	0
Kickback laddboxar	3 766	0
Summa	8 353	5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	80 421	127 175
Besiktning och service	99 284	110 281
Städning	64 751	0
Trädgårdsarbete	43 502	68 911
Snöskottning	29 500	22 903
Övrigt	961	21 307
Summa	318 419	350 576

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	3 766
Soprum/miljöanläggning	0	4 975
Dörrar och lås/porttele	0	9 440
Ventilation	0	1 530
El	25 000	873
Hissar	46 853	1 326
Tak	3 550	1 963
Fasader	0	4 400
Gård/markytor	0	3 125
Garage och p-platser	18 677	10 503
Summa	94 080	41 901

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	142 642	132 927
Uppvärmning	257 306	258 676
Vatten	247 985	239 389
Sophämtning	59 355	48 078
Summa	707 288	679 070

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 900	75 124
Övrigt	0	20 415
Bredband/Kabeltv	155 628	153 368
Samfällighet	0	44 074
Fastighetsskatt	54 110	47 230
Summa	300 638	340 211

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	2 860
Övriga förvaltningskostnader	52 734	29 208
Juridiska kostnader	1 688	0
Revisionsarvoden	18 688	17 688
Ekonomisk förvaltning	83 949	79 877
Konsultkostnader	0	45 050
Summa	157 058	174 683

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 082	112 435
Sociala avgifter	33 440	32 877
Summa	149 522	145 312

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 311 983	1 347 947
Övriga räntekostnader	0	252
Summa	1 311 983	1 348 199

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 345 000	203 345 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 345 000	203 345 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 372 446	-8 487 654
Årets avskrivning	-1 884 792	-1 884 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 257 238	-10 372 446
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	191 087 762	192 972 554
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 424 014</i>	<i>66 424 014</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 787 000	91 095 000
Taxeringsvärde mark	32 624 000	30 628 000
Summa	132 411 000	121 723 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 875	115 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 875	115 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 422	-4 830
Årets avskrivning	-11 592	-11 592
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 014	-16 422
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 861	99 453

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 718	55 092
Nabo Klientmedelskonto	835 076	362 887
Borgo	6 568	105
Summa	897 361	418 085

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 914	61 360
Försäkringspremier	93 628	90 900
Förvaltning	25 193	24 939
Inkomsträntor	12 463	0
Summa	193 198	177 199

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2026-06-30	3,45 %	12 383 750	12 583 750
SEB	2027-06-28	2,41 %	12 383 750	12 583 750
SEB	2027-06-28	2,41 %	12 383 750	12 583 750
Stadshypotek	2028-06-30	2,47 %	11 383 750	11 583 750
Summa			48 535 000	49 335 000
Varav kortfristig del			12 983 750	36 951 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 535 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 096	90
El	10 715	12 395
Uppvärmning	34 268	34 519
Vatten	21 186	20 121
Utgiftsräntor	4 878	3 319
Förutbetalda avgifter/hyror	368 329	356 270
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	462 472	446 714

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 525 000	54 525 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Malmö

Per Svensson
Ordförande

Johanna Sofia Eld
Styrelseledamot

Karin Fransson
Styrelseledamot

Viktoria Sjöblom
Styrelseledamot

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:

13.05.2026 15:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 22:02

DOCUMENT ID:

HygrvPZZyGg

ENVELOPE ID:

S1BwPbWkMe-HygrvPZZyGg

DOCUMENT NAME:

Brf Leka Malmö, 769634-8361 - Årsredovisning 2025.pdf

17 pages

SHA-512:

ddce91e6994300411150a83c928dde440e034fadd41ca47ab9a4084cc4c2eec385c571c1ef5c024a925b9a0e92cf08e57f8cfc258f8503c0731dd947fd487ab2

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. VIKTORIA SJÖBLOM viktorija.sjoblom@mau.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:15 13.05.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.156.227
2. PER SVENSSON kiidas1977@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:40 13.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.111.116
3. KARIN FRANSSON karin.elisabeth.fransson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:31 13.05.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.76.89.147
4. Johanna Sofia Eld sofia.eldh@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:46 13.05.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 51.21.253.133
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:16 13.05.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.51

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Leka Malmö, org.nr 769634-8361.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Leka Malmö 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-22 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Leka Malmö 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 överträdelse 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 föreningsstämmandehandlingar 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

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 15:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 22:02

DOCUMENT ID:

rJUDD-WJfg

ENVELOPE ID:

SySDDWZ1Mx-rJUDD-WJfg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Leka Malmö 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9f85ef29b90c5d09b229c078f360bc34b1c078f49d000b6
60d65bd8b94ddf141abf5a2302ac609009e92d3d5f01cf
671ff43d9923a09b5a090556f566a6c4968

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	13.05.2026 15:15	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	13.05.2026 15:14	Low	IP: 208.56.29.51

* 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



PAeS
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