



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Shiitake

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-06 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Lien 2               | 2018    | Malmö  |
| Lien 5               | 2018    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 13 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 710 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 710 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Henrik Nilsson               | Ordförande      |
| Ida Sara Maria Stavenow      | Styrelseledamot |
| Marcus Azzim Mc Kinley       | Styrelseledamot |
| Petra Jennings               | Styrelseledamot |
| Victoria Christina Holmqvist | Styrelseledamot |

## Valberedning

Calle Jönsson, Jessica McKinley och Malin Lundström

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Christine Andersson    Revisor  
Gustav Lindblad        Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2079.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Filterbyte FTX aggregat - Årligt byte av filter genomförs på hösten
- 2024** ● Rensa dagvattenbrunnar - Brunnar/sandfång sugs/rensas  
Filterbyte FTX aggregat - Årligt byte av filter genomförs på hösten
- 2025** ● Rensa ventilationskanalerna  
Beskrning av gemensamma träd  
Filterbyte FTX aggregat - Årligt byte av filter genomförs på hösten  
Rensa dagvattenbrunnar  
Underhåll av dörr- och fönsterkarmar utsida  
Kontroll och rensning av ventilationskanaler i resp. bostad.  
Byte av cirkulationspump till gemensam pool  
Byte av dörr till poolrum / bastu

## Planerade underhåll

- 2026** ● Underhåll av grusgångarna  
Filterbyte FTX aggregat - Årligt byte av filter genomförs på hösten  
Beskrning av träd framsida  
Slipa och lacka trösklar till fönsterdörrar, ej entrédörr  
Måla taket på verkstaden  
Löpande poolunderhåll

### Avtal med leverantörer

|                                                    |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Avläsning av mätdata för el- och vattenförbrukning | Brunata             |
| Bredband                                           | Bredband2           |
| Ekonomisk förvaltning                              | SBC                 |
| Elhandel                                           | Skellefteå Kraft AB |
| Elnät                                              | EON                 |
| Försäkring                                         | TryggHansa          |
| Hämtning av trädgårdsavfall                        | VA Syd              |
| Sophantering                                       | MKB                 |

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lien, med en andel på 72%.

Samfälligheten förvaltar ledningar för tapp-, spill- och dagvatten.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har genomfört planerat underhåll av målning av fönster och dörrpartier på framsidan samt beskärning av träd på fram och baksidan samt service av klordosör till poolen.

Även vissa oförutsedda reparationer som t.ex. byte av cirkulationspump har skett under 2025. Kostnaden för detta har balanserats delvis av budgeten för poolgruppen samt andra kostnader som det tagits höjd för i budgeten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

#### Förändringar i avtal

Föreningens lån omförhandlades i februari 2025 till att ha löptid på 1, 3 resp 5 år.

Bilpoolsavtalet med M avslutades då M avslutade tjänsten.

#### Övriga uppgifter

Två gårdsdagar har genomförts under året där alla har hjälpts åt sköta om och underhålla våra gemensamma ytor. I samband med gårdsdagarna har pool-gruppen hållit utbildning i pool-skötsel.

Arbetet med underhållsplanen har fortsatt under året och en uppdaterad underhållsplan har beslutats.

Föreningen har anlitat Veteranpoolen och U-form med underhåll av dörrar på framsidan och målade ytor på gårdshuset. Dörrar vid poolhus och växthus har reparerats och bytts under gårdsdagarna av medlemmarna.

Föreningens stadgar har setts över under året och ett nytt förslag har tagits fram för beslut under 2026.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 344 078  | 1 145 437  | 1 144 535  | 934 805    |
| Resultat efter fin. poster                         | -643 138   | -934 602   | -725 845   | -822 818   |
| Soliditet (%)                                      | 78         | 78         | 78         | -          |
| Yttre fond                                         | 769 500    | 513 000    | 427 500    | 342 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 53 966 000 | 53 966 000 | 49 322 000 | 49 322 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 771        | 660        | 507        | 461        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,2       | 98,6       | 72,5       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 9 214      | 9 408      | 9 542      | 9 660      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 9 214      | 9 408      | 9 542      | 9 660      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 301        | 97         | 212        | 156        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 71         | 65         | 65         | 92         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 71         | 65         | 65         | 92         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,80       | 3,01       | 2,05       | 1,12       |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,96      | 14,25      | 15,59      | -          |

**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 165 185 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 63 085 000        | -                                            | -                               | 63 085 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 513 000           | -                                            | 256 500                         | 769 500           |
| Balanserat resultat      | -4 166 083        | -934 602                                     | -256 500                        | -5 357 185        |
| Årets resultat           | -934 602          | 934 602                                      | -643 138                        | -643 138          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>58 497 315</b> | <b>0</b>                                     | <b>-643 138</b>                 | <b>57 854 177</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll -5 100 685

Årets resultat -643 138

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar -256 500

---

**Totalt -6 000 323**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas 53 811

---

**Balanseras i ny räkning -5 946 512**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 344 078         | 1 145 437         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 54 763            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 398 841</b>  | <b>1 145 437</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -444 060          | -326 241          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -51 401           | -171 830          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -100              | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 099 140        | -1 099 883        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 594 701</b> | <b>-1 597 954</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-195 860</b>   | <b>-452 518</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 673             | 5 725             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -446 147          | -487 809          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-442 474</b>   | <b>-482 084</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-638 334</b>   | <b>-934 602</b>   |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-4 804</b>     | <b>0</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-643 138</b>   | <b>-934 602</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 73 128 908 | 74 228 048 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 73 128 908 | 74 228 048 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 73 128 908 | 74 228 048 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | 13     | 556 877    | 494 916    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 108 512    | 57 975     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 665 389    | 552 891    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 0          | 1 292      |
| Summa kassa och bank                         |        | 0          | 1 292      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 665 389    | 554 183    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 73 794 296 | 74 782 231 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 63 085 000        | 63 085 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 769 500           | 513 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>63 854 500</b> | <b>63 598 000</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -5 357 185        | -4 166 083        |
| Årets resultat                               |        | -643 138          | -934 602          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-6 000 323</b> | <b>-5 100 685</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>57 854 177</b> | <b>58 497 315</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 10 495 000        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>10 495 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 5 261 250         | 16 087 500        |
| Leverantörsskulder                           |        | 41 931            | 46 578            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 3 896             | 9 849             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 138 042           | 140 989           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 445 119</b>  | <b>16 284 916</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>73 794 296</b> | <b>74 782 231</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-195 860</b> | <b>-452 518</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 099 140       | 1 099 883       |
|                                                                                 | <b>903 280</b>  | <b>647 365</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 673           | 5 725           |
| Erlagd ränta                                                                    | -448 687        | -483 935        |
| Betald inkomstskatt                                                             | -4 804          | 0               |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>453 462</b>  | <b>169 155</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -59 735         | 191 909         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -11 007         | -52 669         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>382 721</b>  | <b>308 395</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -331 250        | -230 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-331 250</b> | <b>-230 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>51 471</b>   | <b>78 395</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>493 464</b>  | <b>415 069</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>544 935</b>  | <b>493 464</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Shiitake 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el (IMD) och vatten.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Byggnad             | 4,00 - 5,00 % |
| Balkonger           | 2,50 %        |
| Stamledningar VA    | 2,00 %        |
| Dörrar & portar     | 2,50 %        |
| Stamledningar Värme | 2,00 %        |
| Yttertak            | 5,00 %        |
| Stomme och grund    | 1,00 - 2,00 % |
| El                  | 2,00 %        |
| Ventilation         | 3,33 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel.

#### 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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 1 116 756        | 964 599          |
| Bredband                          | 35 880           | 35 880           |
| El, moms                          | 177 291          | 128 540          |
| Elintäkter rörliga                | 0                | 15 425           |
| Intäkter solel, moms              | 10 640           | 0                |
| Pantsättningsavgift               | 3 513            | 0                |
| Överlåtelseavgift                 | 0                | 1 433            |
| Vidarefakturerade kostnader       | 0                | -94 232          |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 0                | 93 790           |
| Öres- och kronutjämning           | -1               | 1                |
| <b>Summa</b>                      | <b>1 344 078</b> | <b>1 145 437</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b> |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Skattereduktion                      | 15 268        | 0           |
| Övriga intäkter                      | 1 900         | 0           |
| Försäkringsersättning                | 37 595        | 0           |
| <b>Summa</b>                         | <b>54 763</b> | <b>0</b>    |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 19 800        | 0             |
| Energideklarationer                 | 0             | 4 375         |
| Gårdkostnader                       | 3 577         | 4 064         |
| Gemensamma utrymmen                 | 6 744         | 0             |
| Serviceavtal                        | 2 102         | 4 945         |
| Fordon                              | 0             | 14 664        |
| Förbrukningsmaterial                | 8 515         | 2 092         |
| <b>Summa</b>                        | <b>40 737</b> | <b>30 140</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Dörrar och lås/porttele      | 0             | 1 625         |
| Bastu/pool                   | 22 080        | 16 440        |
| Värmeanläggning/undercentral | 27 550        | 16 250        |
| Vattenskada                  | 8 363         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>57 993</b> | <b>34 315</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2025          | 2024     |
|----------------------|---------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 53 811        | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>53 811</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 121 540        | 110 425        |
| Sophämtning/renhållning | 28 476         | 21 445         |
| <b>Summa</b>            | <b>150 016</b> | <b>131 870</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 23 823         | 23 021         |
| Bredband               | 35 880         | 35 880         |
| Samfällighetsavgifter  | 81 800         | 71 016         |
| <b>Summa</b>           | <b>141 503</b> | <b>129 917</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025          | 2024           |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Juridiska åtgärder              | 0             | 50 715         |
| Revisionsarvoden extern revisor | 0             | 25 000         |
| Styrelseomkostnader             | 1 332         | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 0             | 3 545          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 40 836        | 39 193         |
| Överlåtelsekostnad              | 0             | 2 006          |
| Pantsättningskostnad            | 4 410         | 1 434          |
| Administration                  | 352           | 2 478          |
| Konsultkostnader                | 4 471         | 47 459         |
| <b>Summa</b>                    | <b>51 401</b> | <b>171 830</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                         | 2025       | 2024     |
|-------------------------|------------|----------|
| Bilersättning skattefri | 100        | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>100</b> | <b>0</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 446 139        | 487 809        |
| Övriga räntekostnader        | 8              | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>446 147</b> | <b>487 809</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 80 441 753        | 80 441 753        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>80 441 753</b> | <b>80 441 753</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -6 213 705        | -5 113 822        |
| Årets avskrivning                             | -1 099 140        | -1 099 883        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-7 312 845</b> | <b>-6 213 705</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>73 128 908</b> | <b>74 228 048</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>22 717 325</i> | <i>22 717 325</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 25 034 000        | 25 034 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 28 932 000        | 28 932 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>53 966 000</b> | <b>53 966 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                            | 1 434          | 1 626          |
| Skattefordringar                       | 10 464         | 0              |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 44             | 0              |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 0              | 1 118          |
| Transaktionskonto                      | 166 618        | 145 495        |
| Borgo räntekonto                       | 378 317        | 346 677        |
| <b>Summa</b>                           | <b>556 877</b> | <b>494 916</b> |



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 27 520         | 25 182        |
| Förutbet försäkr premier | 24 704         | 23 823        |
| Förutbet bredband        | 8 970          | 8 970         |
| Upplupna intäkter        | 47 318         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>108 512</b> | <b>57 975</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2027-03-01               | 2,83 %                  | 5 420 000           | 5 448 750           |
| Handelsbanken         | 2026-03-01               | 2,70 %                  | 5 261 250           | 5 563 750           |
| Handelsbanken         | 2030-03-01               | 3,16 %                  | 5 075 000           | 5 075 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 756 250</b>   | <b>16 087 500</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 5 261 250           | 16 087 500          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 931 250 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     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 116            | 0              |
| Uppl kostn el            | 15 809         | 16 325         |
| Uppl kostn räntor        | 25 595         | 28 135         |
| Uppl kostnad Sophämtning | 469            | 476            |
| Förutbet hyror/avgifter  | 96 053         | 96 053         |
| <b>Summa</b>             | <b>138 042</b> | <b>140 989</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 49 905 000 | 49 905 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har ingen planerad avgiftshöjning för kommande räkenskapsår (2026).

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Malmö

---

Henrik Nilsson  
Ordförande

---

Ida Sara Maria Stavenow  
Styrelseledamot

---

Marcus Azzim Mc Kinley  
Styrelseledamot

---

Petra Jennings  
Styrelseledamot

---

Victoria Christina Holmqvist  
Styrelseledamot

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

---

Christine Andersson  
Revisor

---

Gustav Lindblad  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.03.2026 13:19

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 27.03.2026 16:16

**DOCUMENT ID:**

BJdwk74jbx

**ENVELOPE ID:**

rkuPkQNoZI-BJdwk74jbx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Shiitake, 769635-5481 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

63126bd2663ca5757b48af7be80eea636dddf458de9c8d  
bffc4e68a88a8ebc482f0de0071a72ab947a5d59599a5d  
64a853c06aca883867c2ec1fdf6d7c4939e

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. Carl Henrik Nilsson<br>henrik.nilsson@rocketmail.com          |  Signed<br>Authenticated   | 28.03.2026 07:37<br>28.03.2026 07:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.160.234 |
| 2. Victoria Christina Holmqvist<br>Victoriaf.holmqvist@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 28.03.2026 11:11<br>27.03.2026 19:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 31.208.68.250  |
| 3. PETRA MARIA THERÉSE JENNING<br>Petra.jenning@gmail.com        |  Signed<br>Authenticated   | 28.03.2026 12:13<br>28.03.2026 12:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.174.94  |
| 4. Ida Sara Maria Stavenow<br>ida.stavenow@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 28.03.2026 12:55<br>28.03.2026 12:42 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.160.238 |
| 5. Marcus Azzim Mc Kinley<br>marcus.mckinley@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 28.03.2026 13:18<br>28.03.2026 13:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.11  |
| 6. AXEL INGVAR GUSTAV LINDBLAD<br>gustav.lindblad@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 28.03.2026 15:01<br>28.03.2026 15:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.226.49.32  |
| 7. CHRISTINE ANDERSSON<br>Christine@caspian.se                   |  Signed<br>Authenticated | 29.03.2026 13:19<br>29.03.2026 13:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.255.160.251 |

\* 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 BRF Shiitake

Org.nr: 769635-5481

Avser räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Shiitake för år 2025.

Vi har granskat föreningens bokslut med tillhörande balansräkning, resultaträkning och noter. Vi har därtill kontrollerat underliggande konton, kvitton för utlägg, kund- och leveransfakturor.

Vidare har vi kontrollerat engagemangsbesked, skattekonto och anläggningsregister.

Vi har också kontrollräknat periodiseringar, stämt av mot budget och jämfört utfall mot föregående år, samt läst styrelsens protokoll.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Christine Andersson

Gustav Lindblad



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 17:27

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 27.03.2026 16:16

**DOCUMENT ID:**

SyW\_DJ7Vo-x

**ENVELOPE ID:**

r1uwJX4oWe-SyW\_DJ7Vo-x

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsrapport BRF Shiitake 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

45f32eb6cb1f3e9c9fc4cac7a1cceed2b82bef7b8c99cb4  
86f4ca641a3e08c7b9bc531bd07174ee3dab25418d2b7  
94a160593aad219f2adf7fbfc1c98738cbd8

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. CHRISTINE ANDERSSON             | Signed        | 28.03.2026 14:52 | eID    | Swedish BankID     |
| Christine@caspien.se               | Authenticated | 28.03.2026 14:51 | Low    | IP: 94.255.160.251 |
| 2. AXEL INGVAR GUSTAV LI<br>NDBLAD | Signed        | 31.03.2026 17:27 | eID    | Swedish BankID     |
| gustav.lindblad@gmail.co<br>m      | Authenticated | 31.03.2026 17:27 | Low    | IP: 94.255.160.227 |

\* 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