

Årsredovisning 2025

Brf Kvarteret Sjösättningen

769637-0316



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Sjösetningen

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2018-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-02 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	Kommun
Sjösettingen 3	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher/ IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 5 343 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 411 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aldin Sadikovic	Ordförande
Marcus Åkesson	Suppleant
Marie Annette Petersson	Suppleant
Pierre Peiper	Suppleant
Kawosh Farhangdoust	Styrelseledamot
Per Fredrik Friberg	Styrelseledamot
Bertil Erlandsson	Adjungerande

Valberedning

Nicole Bjerler
Andres Budin
Marina Stojanovska

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt Firman tecknas två i föreningen ledamöter

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● OVK
Avloppsspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El- och fjärrvärme	E.on
Garageförvaltning	Our Green Car
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Tv/Bredband och Telefoni	Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvarteret Sjösetningen Samfällighetsförening, med en andel på 58.3%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma delar såsom innergården, garaget och miljörummet.

Övrig verksamhetsinformation

Under räkenskapsåret hyrdes lokalen i hörnet av grannfastigheten, som ingår i föreningens samfällighet, ut till en mindre livsmedelsbutik med paketutlämning. Lokalen hade dessförinnan stått vakant under en längre period. Etableringen har inte medfört några direkta förändringar i föreningens verksamhet. Vid ett enstaka tillfälle noterades ett ökat inflöde av kartongavfall i föreningens miljörum, men detta har inte utvecklats till ett återkommande problem.

Under räkenskapsåret har föreningen haft återkommande driftstörningar i fastighetens hissar. Samtliga fyra hissar har vid olika tillfällen påverkats, där en av trappuppgångarna varit särskilt drabbad. Felen har främst varit relaterade till el- och styrsystem och har medfört upprepade serviceinsatser från föreningens hissleverantör. Under året uppmärksammades även att hissarnas nödkommunikation varit beroende av 3G-nätet, vilket avvecklades i Sverige. Detta åtgärdades genom att kommunikationsmodulerna uppggraderades.

Föreningen har under året vidtagit ytterligare åtgärder för att stärka säkerheten i källarutrymmena. Under tidigare år har återkommande inbrott förekommit i föreningens förråd, vilket bland annat ledde till att kamerabevakning installerades i garage och källarutrymmen. Under 2025 inträffade ytterligare en incident där flera förråd utsattes för inbrott. Genom det befintliga kamerasystemet kunde styrelsen konstatera att dörrarna till källarutrymmena var relativt enkla att bryta upp. Styrelsen beslutade därför att installera brytskydd på dörrarna till berörda utrymmen. Sedan åtgärden genomfördes har inga ytterligare inbrott rapporterats.

Under året har föreningen haft återkommande problem med måsar som varit störande för medlemmarna, både på gården och vid balkonger. Styrelsen beslutade därför att anlita ett företag för skydds jakt och borttagning av bon på taken. Åtgärderna har visat sig effektiva, och styrelsen planerar att fortsätta med denna rutin även under kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen ingår i en samfällighet tillsammans med grannfastigheten. Grannfastigheten har sedan tidigare förvaltats av Newsec. Vid årsskiftet 2025/2026 övertogs förvaltningsuppdraget i sin helhet av Riksbyggen. Förändringen innebär att Riksbyggen från och med detta datum är föreningens motpart i frågor som rör samfällighetens förvaltning.

Föreningen ingår i en samfällighet där bland annat garageanläggningen ingår. Under hösten förändrades leverantören av laddinfrastrukturen i garaget då Mer överlät sin verksamhet inom området till ChargeNode, som därmed övertog ansvaret för drift och tjänster kopplade till laddstolparna.

Övriga uppgifter

Under året arrangerades ett glöggmingel på gården, vilket uppskattades av medlemmarna och bidrog till gemenskap inom föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 574 800	6 219 359	4 548 475	4 114 747
Resultat efter fin. poster	-2 422 749	-590 639	-1 428 895	-733 535
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	864 880	341 584	181 294	21 004
Taxeringsvärde	162 828 000	174 432 000	174 432 000	174 432 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 007	988	819	743
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,5	84,9	92,9	92,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 177	14 327	14 477	14 627
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 999	14 150	14 298	14 445
Sparande / kvm totalyta, kr	174	331	168	298
Elkostnad / kvm totalyta, kr	60	55	59	106
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	64	67	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	51	43	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	170	170	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	3,42	2,54	1,07
Räntekänslighet (%)	14,08	14,50	17,68	19,69

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 430 470 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 redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Det är viktigt att poängtera att bostadsrättsföreningar inte har som syfte att generera vinst, utan att verksamheten ska bedrivas inom ramen för ekonomisk långsiktighet och stabilitet.

Trots årets förlust bedöms föreningen ha god förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Dessa åtaganden omfattar löpande driftkostnader, räntor och amorteringar på föreningens lån samt framtida underhåll och återinvesteringar i fastigheten enligt föreningens upprättade underhållsplan.

Förlusten påverkar föreningens ekonomiska ställning, men utifrån den tekniska underhållsplanen och kassaflödesanalysen, som presenteras separat i denna årsredovisning, bedöms föreningen kunna klara av sina åtaganden genom en kombination av avgiftshöjningar, eventuella nya lån eller andra finansieringsåtgärder. Om sådana åtgärder leder till förändringar i föreningens avgiftsnivåer kommer detta att kommuniceras till medlemmarna.

Sammanfattningsvis bedöms föreningens ekonomi vara hållbar på medellång sikt trots årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	213 580 000	-	-	213 580 000
Upplåtelseavgifter	23 889 520	-	-	23 889 520
Fond, yttre underhåll	341 584	-	523 296	864 880
Balanserat resultat	-2 539 296	-590 639	-523 296	-3 653 231
Årets resultat	-590 639	590 639	-2 422 749	-2 422 749
Eget kapital	234 681 169	0	-2 422 749	232 258 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 653 231
Årets resultat	-2 422 749
Totalt	-6 075 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 290
Att från yttre fond i anspråk ta	-108 615
Balanseras i ny räkning	-6 127 655
	-6 075 980

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	5 574 800	6 219 359
Summa rörelseintäkter		5 574 800	6 219 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 751 035	-1 482 660
Övriga externa kostnader	8	-220 290	-245 635
Personalkostnader	9	-156 273	-75 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 257 268	-2 378 880
Summa rörelsekostnader		-5 384 866	-4 182 480
RÖRELSERESULTAT		189 934	2 036 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 802	4 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 619 485	-2 632 337
Summa finansiella poster		-2 612 683	-2 627 518
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 422 749	-590 639
ÅRETS RESULTAT		-2 422 749	-590 639

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	307 065 659	310 322 927
Pågående projekt		0	65 490
Summa materiella anläggningstillgångar		307 065 659	310 388 417
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		307 065 659	310 388 417
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 727	38 193
Övriga fordringar	12	2 021 874	1 858 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	225 315	150 255
Summa kortfristiga fordringar		2 264 916	2 046 532
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 208	1 203
Summa kassa och bank		1 208	1 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 266 124	2 047 734
SUMMA TILLGÅNGAR		309 331 783	312 436 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 469 520	237 469 520
Fond för yttre underhåll		864 880	341 584
Summa bundet eget kapital		238 334 400	237 811 104
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 653 231	-2 539 296
Årets resultat		-2 422 749	-590 639
Summa ansamlad förlust		-6 075 980	-3 129 935
SUMMA EGET KAPITAL		232 258 420	234 681 169
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 137 500	37 275 000
Övriga långfristiga skulder		84 375	84 375
Summa långfristiga skulder		19 221 875	37 359 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	56 612 500	39 275 000
Leverantörsskulder		100 997	125 971
Skatteskulder		30 600	28 640
Övriga kortfristiga skulder		232 212	30 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	875 180	935 922
Summa kortfristiga skulder		57 851 488	40 395 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 331 783	312 436 151

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 934	2 036 878
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 257 268	2 378 880
	3 447 202	4 415 758
Erhållen ränta	6 802	4 819
Erlagd ränta	-2 687 757	-2 568 395
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	766 247	1 852 182
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 515	-93 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	186 652	10 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	901 385	1 769 058
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	65 490	6 704
Kassaflöde från investeringsverksamheten	65 490	6 704
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	19 237 500	0
Amortering av lån	-20 037 500	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 875	975 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 748 235	772 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 915 110	1 748 235

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Sjösjättningen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	0,84 %
Yttertak	1,73 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	1,73 %
Fönster	1,73 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,62 %
Ventilation	3,73 %
El	2,11 %
Hissar	3,13 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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	4 740 300	4 740 300
Hysesintäkter, lokaler	178 192	173 724
Kabel-TV/Bredband	208 572	208 572
Varmvatten, moms	126 529	107 705
El, moms	310 467	227 928
Övriga intäkter	10 740	761 130
Summa	5 574 800	6 219 359

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	106 044	102 438
Fastighetsskötsel	65 206	62 824
Städning	2 444	0
Besiktning och service	45 403	30 709
Övrigt	10 932	26 873
Summa	230 028	222 843

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	20 000	0
Trapphus/port/entr	2 010	-5 137
Dörrar och lås/porttele	5 554	8 135
Övriga gemensamma utrymmen	499	0
VA	2 250	3 096
Ventilation	7 319	6 389
El	18 205	3 878
Hissar	63 616	6 100
Tak	1 347	15 355
Balkonger	0	5 532
Garage och p-platser	3 677	0
Summa	124 476	43 348

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	43 125	0
El	65 490	0
Summa	108 615	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	324 807	297 383
Uppvärmning	363 813	343 948
Vatten	290 370	277 637
Summa	978 990	918 968

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 961	74 508
Bredband/Kabeltv	211 684	208 672
Fastighetsskatt	16 280	14 320
Summa	308 925	297 500

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 043	3 154
Övriga förvaltningskostnader	74 453	72 294
Juridiska kostnader	8 000	26 971
Revisionsarvoden	24 313	20 000
Ekonomisk förvaltning	111 482	106 341
Konsultkostnader	0	16 875
Summa	220 290	245 635

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 596	57 300
Sociala avgifter	35 677	18 006
Summa	156 273	75 306

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 619 485	2 632 337
Summa	2 619 485	2 632 337

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	317 578 875	316 710 819
Årets inköp	0	868 056
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	317 578 875	317 578 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 255 948	-4 877 068
Årets avskrivning	-3 257 268	-2 378 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 513 216	-7 255 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	307 065 659	310 322 927
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 163 000</i>	<i>83 163 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 356 000	130 164 000
Taxeringsvärde mark	20 472 000	44 268 000
Summa	162 828 000	174 432 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 173	6 252
Skattefordringar	104 799	104 799
Nabo Klientmedelskonto	1 133 309	1 036 996
Borgo	780 593	710 036
Summa	2 021 874	1 858 084

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 182	95 174
Försäkringspremier	27 512	25 945
Förvaltning	31 621	29 136
Summa	225 315	150 255

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Danske Bank	2027-12-01	2,53 %	19 237 500	19 337 500
Nordea Hypotek	2026-12-01	2,26 %	19 237 500	19 337 500
Nordea Hypotek	2026-11-16	4,33 %	18 637 500	18 937 500
Danske Bank	2026-11-30	2,58 %	18 637 500	18 937 500
Summa			75 750 000	76 550 000
Varav kortfristig del			56 612 500	39 275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 750 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 185	27 185
El	39 949	38 866
Uppvärmning	46 414	44 682
Utgiftsräntor	252 569	320 841
Vatten	81 399	76 495
Förutbetalda avgifter/hyror	427 664	427 853
Summa	875 180	935 922

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 350 000	79 350 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter ytterligare felsökning och åtgärder under slutet av året stabiliserades driften och problemen med hissarna bedöms ha åtgärdats i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Malmö

Aldin Sadikovic
Ordförande

Kawosh Farhangdoust
Styrelseledamot

Per Fredrik Friberg
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:

14.04.2026 07:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 14:02

DOCUMENT ID:

B1oHi853Zg

ENVELOPE ID:

S1FHsU92Wx-B1oHi853Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Kvarteret Sjösättningen, 769637-0316 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

a0f99d55ea569c686a61b85cacbb8f2b55a93618b51b1d772907b28a33e17bf654b68c6c22afdee7333a311c7f3e375b231763a6f3bef4415e1df13408f6eb83

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. Per Fredrik Friberg fredrik.friberg@scanfil.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 14:20 13.04.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.133
2. KAWOSH FARHANGDOUST kawosh.farhangdoust@live.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:01 13.04.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 87.49.147.5
3. ALDIN SADIKOVIC aldin.sadikovic@live.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 20:13 13.04.2026 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.69.206
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:55 13.04.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.87

* 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 Kvarteret Sjösetningen, org.nr 769637-0316.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Sjösättningen 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 stadgar.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 07:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 14:02

DOCUMENT ID:

B1nBiLq3bx

ENVELOPE ID:

ByKHsUq2bx-B1nBiLq3bx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kvarteret Sjösättningen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

45e3b767dcae303545d1b84ce87bae680a49643fb7242e
52672a88d754d85957b42d6769b844fcdee79009f5b7c8
c66cec6f085f0714522ef7f66797d08012a5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	14.04.2026 07:55	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	14.04.2026 07:54	Low	IP: 34.225.145.72

* 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