



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra Citadellska

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. 18

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 Skåne län, Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-15 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
Löjan 3	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 9 897 kvm och 3 lokaler om 349 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Franzén	Ordförande
Kerstin Dahl	Vice Ordförande
Göran Håkansson	Styrelseledamot
Roger Wärlestedt	Styrelseledamot
Simon Ahl	Styrelseledamot
Bo Jonsson	Suppleant
Caroline Nyquist Alvarez	Suppleant
Christer Ingelström	Suppleant

Valberedning

Jenny Zander
Matts Lindblad
Peter Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Byte leksand

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● Byte leksand

2027 ● Dammbindning golv källare
Impregnering loftgångsplattor
Säkerhetsbesiktning tak

Avtal med leverantörer

Bilpool	Our Green car
Bredband och kabel	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Fjärrvärme och el	E.O.N
Hissar	Kone
Mätning el och vatten	IMD
Sophantering	Prezero
Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Citadellska Västra, med en andel på 53.4%.

Samfälligheten förvaltar tillsammans med Fastighetsbolaget AB Remulus garaget.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är också, tillsammans med Fastighetsbolaget AB Remulus och Nordr delägare i en gemensamhetsanläggning GA:2, innehållande bl a kvartersgatan. Föreningen har bl a till uppgift att färdigställa och förvalta gatan mellan fastigheterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och har väsentligt följt budget. Ett av de fyra lånen skrevs om i februari på fyra år till en ränta på 3,06%. Detta för att även i fortsättningen ha lånen uppdelade på fyra år. I samband med detta extraamorterades 1 mio kr. Amorteringsplanen med en årlig amortering av 2 mio kr behålls.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Avtalet med Telenor har omförhandlats till bibehållen kostnad. I avtalet har vi nu 500 Mbit/s och 18 kanaler att tillgå utan extra kostnad.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 195 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 193 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 558 870	9 180 860	8 647 283	6 920 249
Resultat efter fin. poster	-4 554 882	-1 989 959	-2 170 112	-2 223 054
Soliditet (%)	82	81	81	79
Yttre fond	2 538 637	2 565 820	1 041 263	-
Taxeringsvärde	361 494 000	340 241 000	340 241 000	340 241 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	784	742	726	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	79,9	82,7	81,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 366	12 669	12 747	13 444
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 945	12 238	12 313	12 987
Sparande / kvm totalyta, kr	304	339	294	225
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	82	84	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	38	39	37	18
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	38	30	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	159	152	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	1,99	1,95	0,4
Räntekänslighet (%)	16,00	17,07	17,55	22,47

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 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 gör ett negativt resultat för året och en stor anledning till detta är ökade avskrivningar på 2 mio kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Utöver avskrivningskostnader är räntekostnaderna den största kostnadsposten. Styrelsen har för avsikt att amortera ner skulden kommande åren och således sänka räntekostnaderna. Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter och hyresintäkter. Förlusten balanseras med avgiftshöjningar enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	503 700 000	-	-	503 700 000
Upplåtelseavgifter	48 516 054	-	-	48 516 054
Fond, yttre underhåll	2 565 820	-27 183	1 084 482	3 623 119
Balanserat resultat	-6 736 914	-1 962 776	-1 084 482	-9 784 172
Årets resultat	-1 989 959	1 989 959	-4 554 882	-4 554 882
Eget kapital	546 055 001	0	-4 554 882	541 500 119

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 699 690
Årets resultat	-4 554 882
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 084 482
Totalt	-14 339 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	147 010
Balanseras i ny räkning	-14 192 044

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	9 703 554	9 180 860
Övriga rörelseintäkter	3	18 020	7 708
Summa rörelseintäkter		9 721 574	9 188 568
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 241 971	-2 857 762
Övriga externa kostnader	9	-594 744	-260 615
Personalkostnader	10	-160 736	-157 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 375 008	-5 431 104
Summa rörelsekostnader		-11 372 459	-8 706 632
RÖRELSERESULTAT		-1 650 885	481 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 880	31 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 913 877	-2 503 754
Summa finansiella poster		-2 903 998	-2 471 896
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 554 882	-1 989 959
ÅRETS RESULTAT		-4 554 882	-1 989 959

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	663 721 592	671 096 600
Maskiner och inventarier	13	896 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		664 618 092	671 096 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		664 618 092	671 096 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		184 737	140 329
Övriga fordringar	14	2 879 613	4 746 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	292 615	115 093
Summa kortfristiga fordringar		3 356 965	5 001 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 356 965	5 001 794
SUMMA TILLGÅNGAR		667 975 057	676 098 394

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		552 216 054	552 216 054
Fond för yttre underhåll		3 623 119	2 565 820
Summa bundet eget kapital		555 839 173	554 781 874
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 784 172	-6 736 914
Årets resultat		-4 554 882	-1 989 959
Summa ansamlad förlust		-14 339 054	-8 726 873
SUMMA EGET KAPITAL		541 500 119	546 055 001
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	120 390 000	91 625 000
Övriga långfristiga skulder		280 312	430 360
Summa långfristiga skulder		120 670 312	92 055 360
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 000 000	33 765 000
Leverantörsskulder		183 941	453 904
Skatteskulder		26 005	0
Övriga kortfristiga skulder		1 072 876	1 037 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 521 804	2 731 813
Summa kortfristiga skulder		5 804 626	37 988 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		667 975 057	676 098 394

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 650 885	481 937
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 375 008	5 431 104
	5 724 123	5 913 041
Erhållen ränta	9 880	31 858
Erlagd ränta	-2 841 022	-2 519 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 892 981	3 425 290
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-559 142	990 964
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-491 261	-371 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 842 577	4 044 844
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-896 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-896 500	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 230 000
Amortering av lån	-3 000 000	-2 000 000
Depositioner	-150 048	150 048
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 150 048	-619 952
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 203 971	3 424 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 611 665	1 186 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 407 694	4 611 665

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västra Citadellska 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.

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, 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 avskrivningstakt tillämpas årligen:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,74 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,11 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,63 %
Ventilation	3,74 %
El	2,11 %
Hissar	3,13 %
Installationer	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 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av solel och IMD-el.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 829 920	6 567 156
Hysesintäkter lokaler, moms	827 040	810 803
Hysesintäkter garage	597 837	496 640
Hysesintäkter förråd	48 600	0
Hysesintäkter förråd, moms	7 600	2 700
Hysesintäkter övr objekt	11 500	0
Deb. fastighetsskatt, moms	107 796	94 838
Bredband	255 420	255 420
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-152 412	0
Varmvatten	0	24 000
Varmvatten, moms	250 257	188 867
El, moms	663 684	554 249
Elintäkter laddstolpe moms	8 541	12 901
Uppvärmning	0	474
Uppvärmning, moms	20 904	20 905
Intäkter solel, moms	178	0
Avfallshantering	30 540	2 485
Gemensamhetslokal	37 600	47 200
Administration	244	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 200	3 352
Nycklar/lås vidarefakturerings, moms	1 219	0
Påminnelseavgift	1 020	1 800
Dröjsmålsränta	284	459
Pantsättningsavgift	10 290	16 574
Överlåtelseavgift	21 608	15 403
Administrativ avgift, moms	147	147
Administrativ avgift	2 548	1 293
Andrahandsuthyrning	49 490	50 171
Vidarefakturerade kostnader	70 497	13 029
Öres- och kronutjämning	2	-5
Summa	9 703 554	9 180 860

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	18 020	7 708
Summa	18 020	7 708

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	74 656	74 489
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 284	3 166
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 615	25 585
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 664	7 821
Städning enligt avtal	120 212	141 039
Städning utöver avtal	22 500	0
Sotning	12 946	0
Besiktningar	62 347	7 459
Hissbesiktning	13 689	28 082
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	62 698	0
Brandskydd	7 115	16 982
Myndighetstillsyn	4 917	0
Gårdkostnader	0	34 549
Gemensamma utrymmen	1 952	1 936
Sophantering	21 154	1 869
Snöröjning/sandning	10 539	27 033
Serviceavtal	58 909	170 410
Serviceavtal, hissar	85 981	0
Förbrukningsmaterial	2 021	32 943
Summa	628 199	573 364

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	4 625	1 421
Trapphus/port/entr	1 247	0
Dörrar och lås/porttele	102 656	19 593
Övriga gemensamma utrymmen	18 178	0
VVS	2 429	3 989
Ventilation	34 088	22 483
Elinstallationer	14 952	3 409
Hissar	12 152	-4 706
Fasader	651	0
Mark/gård/utemiljö	25 610	19 014
Garage/parkering	0	3 489
Skador/klotter/skadegörelse	1 869	13 898
Summa	218 457	82 590

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	147 010	0
Balkonger/altaner	0	27 183
Summa	147 010	27 183

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	895 236	838 478
Uppvärmning	430 228	403 032
Vatten	376 953	392 674
Sophämtning/renhållning	43 567	56 802
Summa	1 745 984	1 690 986

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	138 689	132 152
Bredband	248 692	259 078
Fastighetsskatt	114 940	92 410
Summa	502 321	483 640

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	711	374
Tele- och datakommunikation	4 625	708
Juridiska åtgärder	150 796	0
Inkassokostnader	4 343	7 665
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	56 857	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 371	13 831
Fritids och trivselkostnader	3 560	7 025
Föreningskostnader	67 248	43 894
Förvaltningsarvode enl avtal	128 805	99 732
Överlåtelsekostnad	28 464	28 336
Pantsättningskostnad	14 265	25 814
Korttidsinventarier	2 022	1 995
Administration	10 448	24 365
Konsultkostnader	92 993	6 875
Vidarefakturerade kostnader	235	0
Summa	594 744	260 615

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	123 195
Övriga arvoden	8 820	0
Arbetsgivaravgifter	34 316	33 956
Summa	160 736	157 151

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 913 871	2 503 082
Dröjsmålsränta	6	672
Summa	2 913 877	2 503 754

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	686 460 789	686 460 789
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	686 460 789	686 460 789
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 364 189	-9 933 085
Årets avskrivning	-7 375 008	-5 431 104
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 739 197	-15 364 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	663 721 592	671 096 600
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>143 350 000</i>	<i>143 350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	269 800 000	245 800 000
Taxeringsvärde mark	91 694 000	94 441 000
Summa	361 494 000	340 241 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	0	0
Årets inköp	896 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	896 500	0

Ackumulerad avskrivning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	2025-12-31	2024-12-31
	896 500	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	92 039	134 706
Momsavräkning	278 136	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 237	0
Övriga kortfristiga fordringar	100 506	0
Transaktionskonto	1 349 304	3 544 873
Borgo räntekonto	1 058 391	1 066 792
Summa	2 879 613	4 746 371

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 915	9 004
Förutbet försäkr premier	58 457	56 390
Förutbet kabel-TV	24 250	0
Förutbet bredband	37 307	47 857
Upplupna intäkter	134 686	1 842
Summa	292 615	115 093

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-02-18	1,43 %	31 765 000	32 265 000
Nordea	2027-02-17	1,61 %	31 765 000	32 265 000
Nordea	2029-02-21	3,06 %	30 765 000	32 265 000
Nordea	2028-02-16	3,75 %	28 095 000	28 595 000
Summa			122 390 000	125 390 000
Varav kortfristig del			2 000 000	33 765 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112 390 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	66 220	0
Uppl kostn el	97 811	110 381
Uppl kostnad Värme	58 664	53 681
Uppl kostn räntor	278 099	205 244
Uppl kostn vatten	37 639	113 281
Uppl kostnad Sophämtning	11 477	-6 561
Förutbet hyror/avgifter	677 021	677 517
Avräkning OurGreenCar	1 271 873	1 562 770
Beräkn arvode revision	23 000	15 500
Summa	2 521 804	2 731 813

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	134 560 000	134 560 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Skåne län, Malmö kommun

Göran Håkansson
Styrelseledamot

Kerstin Dahl
Vice Ordförande

Mikael Franzén
Ordförande

Roger Wårlestedt
Styrelseledamot

Simon Ahl
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:47

DOCUMENT ID:

ryakc2JaWl

ENVELOPE ID:

SyTkcnyTZg-ryakc2JaWl

DOCUMENT NAME:

Brf Västra Citadellskajen, 769636-5936 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

26fb83f64a94eedc07127803c4f7b8457bf475b7e0a54a3
75cfa25933a6392361f29a31637aad77863b30adda8813
c8f208e161647fdfe6b805b2dbdb56ce224

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. Simon Patric Christofer Ahl simonahl90@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 19:39 17.04.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.195.48
2. PAUL ROGER WÄRLESTE DT rwa@damstahl.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 20:07 17.04.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.196.92
3. Kerstin Eva Marie Dahl kerstindahl001@icloud.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 06:41 18.04.2026 06:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.20.222
4. GÖRAN HÅKANSSON styrelsen@brfvastracitadeliskajen.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 06:45 18.04.2026 06:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.196
5. MIKAEL FRANZÉN mifran@live.co.uk	 Signed Authenticated	18.04.2026 08:16 17.04.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.94
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:48 20.04.2026 08:47	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.29

* 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 Västra Citadells kajen, org.nr 769636-5936.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Citadells kajen 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 Västra Citadells kajen 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 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:47

DOCUMENT ID:

rJpyn1p-g

ENVELOPE ID:

Hkl6J9nyaZg-rJpyn1p-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Västra Citadellskajen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

53634c90268579b7bc3e39489d2cfa0d4869fcc0ae0b02
75b9d791e2dcb19ff03e1da3209b9270c8509f4beede34
e403e7b1b205ae8a79f27413548f4e61edce

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	20.04.2026 08:48	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	20.04.2026 08:47	Low	IP: 208.56.29.29

* 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