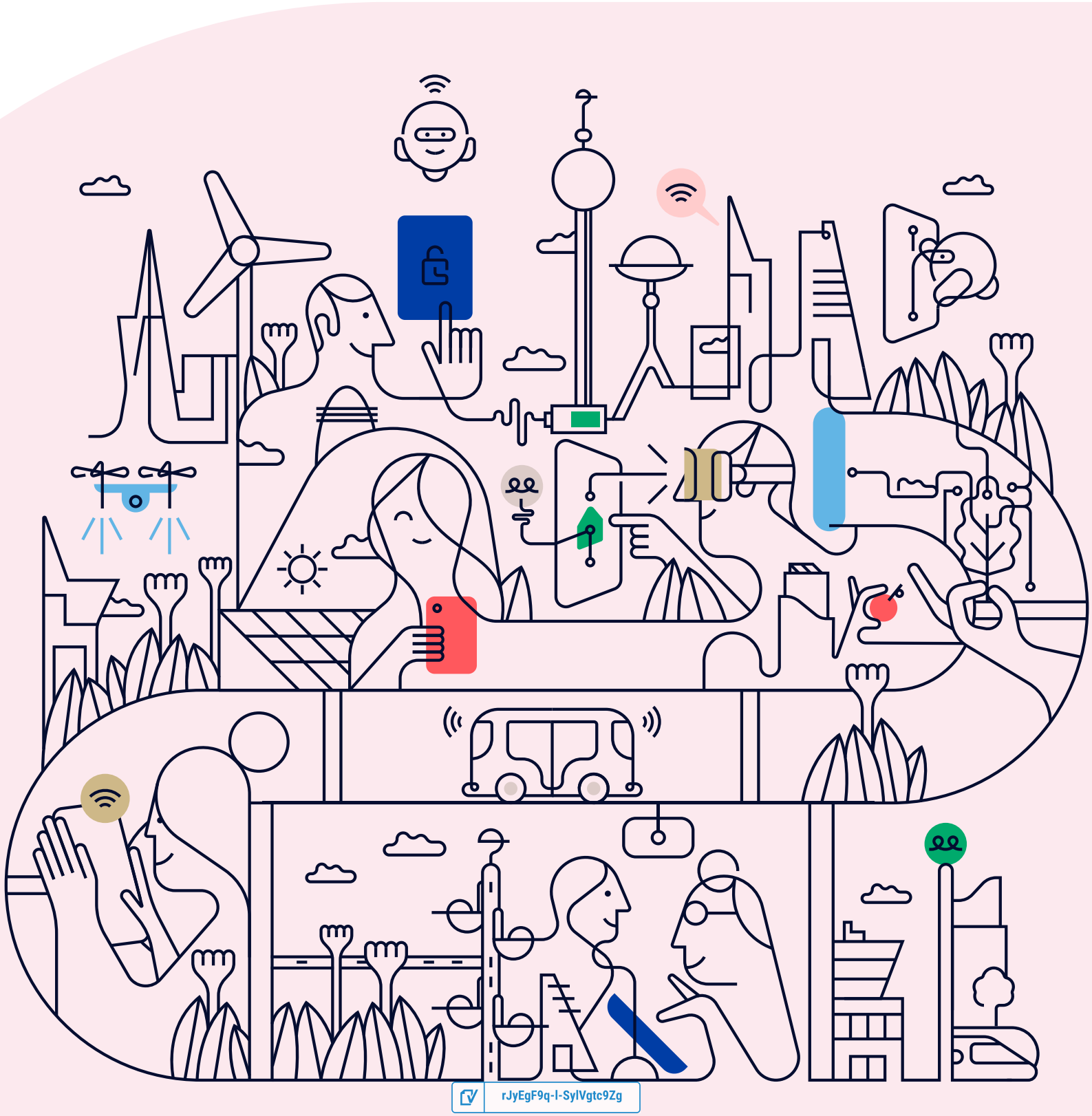
2025
Årsredovisning

Brf Aftonen



rJyEgF9q-l-SylVgtc9Zg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Aftonen

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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

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.

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aftonen 7	1936	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Norrman	Ordförande
Clara Sofi Emilia Olsson	Styrelseledamot
Ingemar Carlsson	Styrelseledamot
Linn Andersson	Styrelseledamot
Sven Martin Jens Klarén	Styrelseledamot

Valberedning

Nora Björn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Revisorer

Forvis Mazar AB Mathias Nilsson	Auktoriserad revisor
Ivar Sörqvist	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

1989	Fönsterbyte
2001	Trapphusrenovering Installation av termostater
2002	Byte till säkerhetsdörrar
2002-2003	Elstambyte
2004-2005	Rörstambyte - Endast tappvatten. Bredband indraget
2004-2006	Tvättmaskin och torkskåp - Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
2005	Bredbandsuppkoppling
2007	Relining av avloppsstammar Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster Brandsläckare har monterats i alla trapphus Källarfönster och dörrar renoverade
2008	Trädäck på gården
2008-2009	Cykeltak på gården
2009	Byte av källardörrar
2010	Renovering av tvättstugor Färdigställt övernattningsrum
2011	TV-antenn monterad
2012	Renovering av fasad Renovering av balkonger

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

2012
- Nytt tak och renoveringen av skorstenar

2013
- Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster

2015
- Renovering av staket på innegård
- Ny tvättmaskin

2017
- Energideklaration genomförd
- Spolning av stammar i kök och badrum
- Nya brandsläckare på vind och i källare
- Renovering av gästrummet

2018
- Underhåll av bottenplattan
- Fönsterrenovering genomförd - Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna
- OVK genomförd

2019
- Besiktning av reliningen i badrummen

2020-2022
- Stambyte
- Ventilationsrenovering

2022
- Gästrummet har fått toalett
- Radonmätning

2023
- Ny tvättmaskin
- Brand skyltar monterade på källarplan & vinden

2024
- Ny Torktumlare
- OVK
- Uppdatering av föreningens brandskydd. Nya armaturer för brandlarm och belysta utrymningsvägsskyltar har installerats på vinds- & källarplan och nya branddörrar har installerats enligt rådande lagkrav

Planerade underhåll

2026
- Byte av tvättmaskiner

2027
- Energideklaration

2028
- Byta Fjärrvärmecentral/undercentral
- Byta termostatventiler till radiatorer
- Injustera värmesystem
- Renovering/oljning portar

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fastighetsjour	Tempest Security AB
Internetleverantör	Ownit
Juridisk rådgivning	SBC
Städ	Atlantis
Vaktmästare	Felix Mårtensson

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört en förbättring av tillgängligheten genom installation av barnvagnsramp i fastigheten. Vidare har föreningen, med stöd av SBC, tagit fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig till år 2072, inklusive tillhörande underhållsbudget. Som ett led i att stärka den ekonomiska planeringen har styrelsen även, utöver den årliga budgeten, upprättat en flerårsbudget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi genomfördes i januari 2025 en justering av årsavgifterna om 5 procent. Styrelsen har under året framgångsrikt omförhandlat föreningens lån till en lägre ränta, vilket bidrar till minskade räntekostnader. Föreningen har samtidigt fortsatt att stärka balansräkningen genom amorteringar om totalt 440 000 kronor. Under året uppvisar föreningen ett positivt resultat, vilket är första gången på flera år. Detta speglar styrelsens långsiktiga och dedikerade arbete med ekonomisk planering, kostnadskontroll och strategiska åtgärder som amorteringar och låneomförhandlingar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen aktivt sett över föreningens avtal och gjort flera förbättringar. Bland annat har bredbandsavtalet uppgraderats för medlemmarna, samtidigt som föreningens kostnader har sänkts.

Övriga uppgifter

Inför 2026 har styrelsen budgeterat för att genomföra en extraamortering om 750 000 kronor, vilket kommer att kraftigt minska föreningens lån. Detta stärker föreningens soliditet, minskar räntekostnader på sikt och ger större ekonomisk flexibilitet för framtida underhåll och investeringar. Åtgärden visar på en långsiktig och ansvarsfull ekonomisk planering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelser.

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 280 057	3 069 467	2 490 061	2 367 716
Resultat efter fin. poster	523 214	-660 968	-1 557 530	-14 474 108
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	119 480	273 000	273 000	654 000
Taxeringsvärde	44 800 000	38 400 000	38 400 000	38 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 071	1 005	816	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,4	98,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 979	10 125	10 459	10 569
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 979	9 992	10 459	10 569
Sparande / kvm totalyta, kr	241	-52	-121	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	28	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	187	165	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	81	61	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	299	255	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	4,56	2,41	1,08
Räntekänslighet (%)	9,32	10,07	12,81	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	68 600	-	-	68 600
Fond, yttre underhåll	273 000	-247 520	94 000	119 480
Balanserat resultat	-21 237 941	-413 448	-94 000	-21 745 388
Årets resultat	-660 968	660 968	523 214	523 214
Eget kapital	**-21 557 308**	**0**		**-21 034 094**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 651 388
Årets resultat	523 214
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 000
Totalt	**-21 222 174**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-21 222 174**

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

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 280 057	3 069 467
Övriga rörelseintäkter	3	16 179	10 800
Summa rörelseintäkter		**3 296 236**	**3 080 267**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 414 934	-1 752 523
Övriga externa kostnader	9	-204 228	-172 112
Personalkostnader	10	-104 659	-167 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 724	-253 301
Summa rörelsekostnader		**-1 927 545**	**-2 345 797**
RÖRELSERESULTAT		**1 368 690**	**734 469**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 762	21 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-868 238	-1 416 863
Summa finansiella poster		**-845 476**	**-1 395 437**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**523 214**	**-660 968**
ÅRETS RESULTAT		**523 214**	**-660 968**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	7 498 433	7 702 157
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 498 433**	**7 702 157**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**7 501 933**	**7 705 657**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 464	29 154
Övriga fordringar	15, 16	1 081 789	1 813 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42 490	32 520
Summa kortfristiga fordringar		**1 149 743**	**1 875 217**
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 012 983	0
Summa kassa och bank		**1 012 983**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 162 726**	**1 875 217**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 664 659**	**9 580 873**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 600	68 600
Fond för yttre underhåll		119 480	273 000
Summa bundet eget kapital		**188 080**	**341 600**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 745 388	-21 237 941
Årets resultat		523 214	-660 968
Summa ansamlad förlust		**-21 222 174**	**-21 898 908**
SUMMA EGET KAPITAL		**-21 034 094**	**-21 557 308**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 100 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		**10 100 000**	**10 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 995 633	20 035 633
Leverantörsskulder		101 337	75 322
Skatteskulder		808	0
Övriga kortfristiga skulder		54 143	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	446 832	527 227
Summa kortfristiga skulder		**20 598 753**	**20 638 182**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 664 659**	**9 580 873**

rJyEgF9q-l-SylVgtc9Zg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 368 690**	**734 469**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 724	253 301
	1 572 414	**987 771**
Erhållen ränta	19 648	21 426
Erlagd ränta	-853 416	-1 518 175
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**738 646**	**-508 979**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 786	81 990
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 250	-115 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**726 182**	**-542 227**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 000	-1 010 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-440 000**	**-1 010 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**286 182**	**-1 552 227**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 767 213**	**3 319 440**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 053 394**	**1 767 213**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Najaden 8 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, 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	1,13 %
Yttertak	1,46 %
Fasader	1,46 %
Balkonger	1,46 %
Fönster	3,18 %
Stamledningar VA	1,13 %
Stamledningar Värme	4,16 %
Styr & övervakning	10,82 %
El	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 989 824	2 847 384
Bredband	79 596	79 596
Vatten	160 800	104 520
Gemensamhetslokal	0	750
Övernattnings-/gästlägenhet	26 000	14 200
Påminnelseavgift	660	900
Pantsättningsavgift	7 056	6 020
Överlåtelseavgift	12 348	14 042
Administrativ avgift	3 773	2 058
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	**3 280 057**	**3 069 467**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	541	0
Övriga intäkter	10 800	10 800
Återbäring försäkringsbolag	4 838	0
Summa	**16 179**	**10 800**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	75 369	79 256
Städning enligt avtal	95 484	110 837
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	23 750
Brandskydd	5 365	45 650
Gårdkostnader	5 727	0
Gemensamma utrymmen	11 727	778
Snöröjning/sandning	0	5 200
Serviceavtal	5 987	5 988
Förbrukningsmaterial	954	1 814
Summa	**200 613**	**273 273**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	200	304
Tvättstuga	8 825	-10 033
Dörrar och lås/porttele	2 844	14 038
VVS	7 969	0
Värmeanläggning/undercentral	0	4 426
Ventilation	0	9 465
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 346
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	4 091
Summa	**22 838**	**25 637**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	56 645
Entr/trapphus	0	190 875
Summa	**0**	**247 520**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	90 206	92 558
Uppvärmning	533 759	571 866
Vatten	244 260	248 504
Sophämtning/renhållning	46 287	45 129
Grovsopor	1 416	0
Summa	**915 928**	**958 057**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 321	45 521
Bredband	81 632	93 264
Fastighetsskatt	117 232	110 840
Korr. fastighetsskatt	-1 630	-1 589
Summa	**275 555**	**248 036**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	575	1 439
Juridiska åtgärder	9 819	0
Inkassokostnader	1 626	4 335
Revisionsarvoden extern revisor	28 100	35 250
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	0
Styrelseomkostnader	3 035	3 585
Fritids och trivselkostnader	280	0
Föreningskostnader	3 806	2 495
Förvaltningsarvode enl avtal	70 825	69 853
Överlåtelsekostnad	10 290	14 042
Pantsättningskostnad	11 172	6 020
Administration	5 205	4 101
Konsultkostnader	57 495	30 992
Summa	**204 228**	**172 112**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	112 336
Löner till kollektivanst	10 000	19 000
Arbetsgivaravgifter	24 659	36 525
Summa	**104 659**	**167 861**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	868 184	1 416 239
Dröjsmålsränta	54	624
Summa	**868 238**	**1 416 863**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 695 654	15 695 654
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**15 695 654**	**15 695 654**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 993 497	-7 740 196
Årets avskrivning	-203 724	-253 301
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 197 221**	**-7 993 497**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**7 498 433**	**7 702 157**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	12 800 000	14 200 000
Summa	**44 800 000**	**38 400 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	117 299	117 299
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**117 299**	**117 299**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-117 299	-117 299
Utgående ackumulerad avskrivning	**-117 299**	**-117 299**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	41 378	40 746
Skattefordringar	0	5 584
Transaktionskonto	353 379	696 913
Borgo räntekonto	687 033	1 070 300
Summa	**1 081 789**	**1 813 543**

NOT 16, LIKVIDA MEDEL

	2025-12-31	2024-12-31
92538458188 SBAB	1 012 983	0
Transaktionskonto	353 379	696 913
Borgo räntekonto	687 033	1 070 300
Summa	**2 053 394**	**1 767 213**

Ovanstående delkomponenter ingår i likvida medel i kassaflödesanalysen.
Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att
- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 367	0
Förutbet försäkr premier	32 716	32 520
Förutbet bredband	5 293	0
Upplupna ränteintäkter	3 114	0
Summa	**42 490**	**32 520**

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2025-11-17	3,77 %	0	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-12-11	2,33 %	3 647 990	3 697 990
Swedbank hypotek AB	2024-11-28	4,18 %	0	6 337 643
Swedbank	2024-12-28	4,76 %	0	10 500 000
SBAB	2029-11-09	3,21 %	10 300 000	0
SBAB	2026-03-02	2,90 %	6 297 643	0
Nordea Hypotek AB	2026-11-17	2,33 %	9 850 000	0
Summa			**30 095 633**	**30 535 633**
Varav kortfristig del			19 995 633	20 035 633

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 895 633 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	395	408
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	5 625	0
Uppl kostn el	7 028	7 595
Uppl kostnad Värme	69 429	63 633
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	17 400
Uppl kostn räntor	33 646	18 824
Uppl kostn vatten	20 698	19 461
Uppl kostn löner	0	10 000
Uppl kostnad Sophämtning	4 475	4 171
Uppl kostnad arvoden	0	88 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	27 650
Förutbet hyror/avgifter	282 536	270 085
Summa	**446 832**	**527 227**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 406 000	32 406 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5 procent, i linje med föregående år, för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi. I föreningens flerårsbudget finns en långtgående plan för framtida avgiftshöjningar, vilket visar på ett proaktivt och ansvarsfullt förhållningssätt. Detta möjliggör att föreningen kan möta kommande kostnader och underhållsbehov utan att äventyra den ekonomiska stabiliteten.

rJyEgF9q-I-SylVgtc9Zg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Malmö

Andreas Norrman
Ordförande

Clara Sofi Emilia Olsson
Styrelseledamot

Ingemar Carlsson
Styrelseledamot

Linn Andersson
Styrelseledamot

Sven Martin Jens Klarén
Styrelseledamot

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

Forvis Mazars AB
Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

rJyEgF9q-l-SylVgtc9Zg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 21:09

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.03.2026 09:07

DOCUMENT ID:
SylVgtc9Zg

ENVELOPE ID:
rJyEgF9q-l-SylVgtc9Zg

DOCUMENT NAME:
Brf Aftonen, 746000-4513 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
33c56cd2b62779d690b1db167e356a583cb7c74d1be42
94ec87216e1d3c4616c4271d5aa4812ca9ca1634e8e8a
729d88ff5c3acf059902a2d043c0ab53fc2f38

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. **Linn Andersson**	**Signed**	**20.03.2026 09:21**	**eID**	**Swedish BankID**
linn.andersson@gmail.com	Authenticated	20.03.2026 09:10	Low	IP: 94.191.153.79
2. **Clara Sofi Emilia Olsson**	**Signed**	**20.03.2026 12:27**	**eID**	**Swedish BankID**
claraohlsson@live.se	Authenticated	20.03.2026 12:27	Low	IP: 90.129.97.49
3. **Sven Martin Jens Klarén**	**Signed**	**20.03.2026 18:52**	**eID**	**Swedish BankID**
jensklaren@gmail.com	Authenticated	20.03.2026 18:52	Low	IP: 194.5.155.181
4. **ANDREAS NORRMAN**	**Signed**	**21.03.2026 06:31**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas_norrman@hotmail.com	Authenticated	20.03.2026 09:17	Low	IP: 82.183.54.211
5. **INGEMAR CARLSSON**	**Signed**	**22.03.2026 12:23**	**eID**	**Swedish BankID**
ingo.carlsson@gmail.com	Authenticated	22.03.2026 12:18	Low	IP: 90.129.203.38
6. **Karl Henrik Mathias Nilsson**	**Signed**	**23.03.2026 21:09**	**eID**	**Swedish BankID**
mathias.nilsson@forvismazars.com	Authenticated	23.03.2026 21:09	Low	IP: 104.28.45.54

* 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 Bostadsrättsförening Aftonen
Org. nr 746000-4513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Aftonen 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 2025-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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.

H11VxYc5Wx-HJMxVxt5cWg

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 Bostadsrättsförening Aftonen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

H11VxYc5Wx-HJMxVxt5cWg

SEALED BY Verified H11VXYC5WX-HJMXVXT5CWG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 21:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 20.03.2026 09:07

DOCUMENT ID:
HJMxVxt5cWg

ENVELOPE ID:
H11VxYc5Wx-HJMxVxt5cWg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Aftonen.pdf
2 pages

SHA-512:
51eb5b54db093f01a32ad1a3f940ffa31d674d21c2c3776fad1e879329c4ecaddaf2e9e8b9530a083188913a98abd7912dc26eb6fc14c7894d33b53017783e85

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Karl Henrik Mathias Nilsson**	**Signed**	**23.03.2026 21:10**	**eID**	**Swedish BankID**
mathias.nilsson@forvismazars.com	Authenticated	23.03.2026 21:10	Low	IP: 104.28.45.54

* 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