

Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5

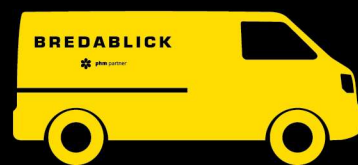
Årsredovisning 2025



BREDABLICK



phm partner



Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5

Org.nr: 769612-4440

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5, 769612-4440, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-11 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Johan Laurens	2027
Ledamot	Emma Ekholtz	2026
Ledamot	Pier Strange	2026
Ledamot	Tomas Nyström	2026
Ledamot	Josefin Kvilland Rizos	2027
Suppleant	Martin Thörnkvist	2026
Suppleant	David Raman	2027

vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Sandra Törnblad Dillon AB
----------------------	------------------------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Generalens Hage 28 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 17 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförd 1934. Fastighetens adress är Ostindiefararegatan 5.

Föreningen upplåter 17 lägenheter samt 2 lokaler och 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	5	2	4

Total tomtarea:	644	kvm
Total bostadsarea:	1151	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1151	kvm
Total lokalarea:	90	kvm
Total garagearea:	60	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

CM Hår AB	60
Håkan Bladh	30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-04-18.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Laurens Production
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Tele 2
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 319 kr (22 555 kr 2024) och planerat underhåll för 295 239 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-11-30 av Sustend. Underhållsplanen har reviderats av styrelsen under 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 288 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 232 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under det gångna året har styrelsen aktivt arbetat med att underhålla och förbättra föreningens fastigheter. Vi har påbörjat en omfattande fönsterrenovering av gathusets fönster mot gården, där hälften av fönstren i trapphusen samt fönstren i tre lägenheter på våning 2 och 3 har färdigställts. Vi har även genomfört ett byte av fönsterglas till energieffektiva energiglas samt en översyn och uppgradering av ventilationen i en av butikslokalen för att säkerställa bättre inomhusklimat och en svalare miljö under sommaren. Föreningen har också genomfört och avslutat den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) samt arbetet med systematiskt brandskyddsarbete (SBA), vilket bidrar till en tryggare boendemiljö. För att ytterligare förbättra säkerheten och bekvämligheten för våra medlemmar har vi installerat portkod även till ytterdörren i gårdshuset. Styrelsen ser fram emot att fortsätta arbetet med att utveckla och förvalta föreningen på bästa sätt även under kommande år



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (2024 skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 321	1 271	1 280	1 231
Resultat efter finansiella poster, tkr	-128	134	116	143
Förändring av underhållsfond	-7	282	168	259
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	41	-15	112	26
Sparande kr/kvm	259	228	313	272
Soliditet, (%)	60	60	59	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	946	925	908	847
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	82	82	79
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	871	854	814	775
Lokalhyra kr/kvm	1 967	1 936	1 818	1 640
Driftkostnad kr/kvm	494	500	482	500
Energikostnad kr/kvm	327	311	315	317
Ränta kr/kvm	180	197	135	106
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	232	227	222	218
Skuldsättning kr/kvm	6 906	7 033	7 051	7 068
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	7 626	7 766	7 786	7 805
Räntekänslighet (%)	8	8	9	9
Snittränta, (%)	2.61	2.74	1.87	1.47

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 935 501	1 043 482	- 4 442 211	133 633
Disposition enligt föreningsstämma			133 633	-133 633
Avsättning till underhållsfond		288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-295 239	295 239	
Årets resultat				- 128 327
Vid årets slut	16 935 501	1 036 243	- 4 301 339	- 128 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 308 577
Årets resultat före fondändring	- 128 327
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 288 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	295 239
Summa över/underskott	- 4 429 665

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 429 665
Totalt	- 4 429 665

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 227 672

1 181 964

Övriga rörelseintäkter

3

92 913

89 061

Summa rörelseintäkter

1 320 585

1 271 025

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-953 870

-629 392

Övriga kostnader

5

-101 565

-104 183

Personalkostnader

6

-14 185

-10 705

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-161 934

-163 013

Summa rörelsekostnader

-1 231 554

-907 293

RÖRELSERESULTAT

89 031

363 732

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 601

14 474

Räntekostnader och liknande resultatposter

-228 959

-244 573

Summa finansiella poster

-217 358

-230 099

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-128 327

133 633

RESULTAT FÖRE SKATT

-128 327

133 633

ÅRETS RESULTAT

-128 327

133 633



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	21 620 329	21 782 263
Summa materiella anläggningstillgångar		21 620 329	21 782 263
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 620 329	21 782 263
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 427	988
Övriga fordringar	9	370 443	507 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 688	47 789
Summa kortfristiga fordringar		436 558	555 972
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	504 978	504 979
Summa kassa och bank		504 978	504 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		941 536	1 060 951
SUMMA TILLGÅNGAR		22 561 865	22 843 214



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 971 744	17 978 983
Summa bundet eget kapital		17 971 744	17 978 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 301 338	-4 442 211
Årets resultat		-128 327	133 633
Summa fritt eget kapital		-4 429 665	-4 308 578
SUMMA EGET KAPITAL		13 542 079	13 670 405
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	4 067 491	4 550 000
Övriga skulder		574	0
Summa långfristiga skulder		4 068 065	4 550 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 068 065	4 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	4 710 000	4 388 773
Leverantörsskulder		55 627	70 902
Skatteskulder		-3 003	1 467
Övriga skulder		14 082	282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	175 015	161 385
Summa kortfristiga skulder		4 951 721	4 622 809
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 951 721	4 622 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 561 865	22 843 214

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	89 031	363 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 934	163 013
Summa	250 965	526 745
Erhållen ränta	11 601	14 474
Erlagd ränta	-228 959	-244 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 607	296 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-19 572	-16 096
Förändring av rörelseskulder	-9 248	-17 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 787	263 388
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	4 227 491	5 388 773
Amortering av låneskulder	-4 388 773	-5 411 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-161 282	-22 564
Årets kassaflöde	-156 495	240 824
Likvida medel vid årets början	960 622	795 098
Likvida medel vid årets slut	822 623	960 622

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 002 660	959 688
Hyror lokaler	177 012	174 276
Hyror p-platser/garage	48 000	48 000
Totalt årsavgifter och hyror	1 227 672	1 181 964

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 176	0
El	47 319	42 660
Överlåtelseavgifter	1 470	4 299
Övriga intäkter	1 188	3 342
Kommunikation	38 760	38 760
Totalt övriga rörelseintäkter	92 913	89 061



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	69 147	61 240
Uppvärmning	280 219	262 119
Vatten och avlopp	66 404	62 281
Avfallshantering	23 918	27 481
Teknisk förvaltning	28 899	32 188
Besiktningsskostnader	6 913	19 231
Systematiskt brandskyddsarbete	12 313	19 951
Övriga utgifter för köpta tjänster	188	0
Bredband	25 097	24 720
Kabel-TV	17 433	17 128
Försäkringar	25 367	22 100
Förbrukningsmaterial	25 997	13 749
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 418	44 650

628 313

606 837

Reparationer

Huskropp	0	5 343
Lokaler	6 365	13 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 836	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 063	0
VA & sanitet, installationer	0	3 712
Värme, installationer	5 055	0

30 319

22 555

Planerat underhåll

Huskropp, fönster	295 239	0
-------------------	---------	---

Totalt fastighetskostnader

953 870

629 392

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	69 565	68 596
Revision	19 675	25 625
Tele och post	3 784	2 925
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 000	0
Bankkostnader	822	746
IT-tjänster	1 919	747
Övriga externa tjänster	0	4 744
Övriga externa kostnader	800	800

101 565

104 183

Totalt övriga kostnader

Not 6. Personalkostnader

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader	3 385	2 555
-------------------	-------	-------

Övrig intern förvaltning

Löner till anställda	10 800	8 150
----------------------	--------	-------

Totalt personalkostnader

14 185

10 705

Föreningen har haft 1 anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025

2024

161 934

163 013

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

161 934

163 013

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

16 409 141

16 409 141

Mark

7 849 318

7 849 318

Utgående anskaffningsvärden

24 258 459

24 258 459

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 476 196

- 2 313 183

Årets avskrivning på byggnader

- 161 934

- 163 013

Utgående avskrivningar

-2 638 130

-2 476 196

Utgående redovisat värde

21 620 329

21 782 263

Varav

Byggnader

13 771 011

13 932 945

Mark

7 849 318

7 849 318

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

17 422 000

12 690 000

Taxeringsvärde mark

17 889 000

19 204 000

35 311 000

31 894 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

33 600 000

30 200 000

Lokaler

1 711 000

1 694 000

35 311 000

31 894 000

Not 9. Övriga fordringar

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Bredablick

317 645

455 643

Övriga fordringar

52 540

52 540

Summa

370 185

508 183

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Upplupna intäkter

17 628

15 500

Förutbetalda kostnader

33 848

32 289

Upplupna ränteintäkter

8 212

0

Summa

59 688

47 789

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Placeringskonto SBAB

504 978

504 978

Summa

504 978

504 978



Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 710 000	4 388 773
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 067 491	4 550 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	8 777 491	8 938 773

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	Löst	4,08 %	0	2 132 336
Handelsbanken	Löst	4,08 %	0	2 256 437
Handelsbanken	2026-09-30	2,88 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	1,33 %	3 550 000	3 550 000
Handelsbanken	2029-06-30	3,11 %	2 041 054	0
Handelsbanken	2027-06-30	2,85 %	2 186 437	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 777 491	8 938 773
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 710 000	-4 388 773
			4 067 491	4 550 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	0
Upplupna räntekostnader	3 935	3 935
Förutbetalda intäkter	104 281	92 120
Upplupna revisionsarvoden	19 425	18 250
Upplupna kostnader	47 375	47 079
Summa	175 016	161 384

Not 15. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	10 013 000	10 013 000
Summa:	10 013 000	10 013 000



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Laurens
Ordförande

Emma Ekholtz
Ledamot

Pier Strange
Ledamot

Tomas Nyström
Ledamot

Josefin Kvilland Rizos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:02

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 23.03.2026 13:27

DOCUMENT ID:

ByA9Z30c-e

ENVELOPE ID:

rJ69-h09Zg-ByA9Z30c-e

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Ostindiefar
aren 5.pdf

17 pages

SHA-512:

c2a23c7cf8014a8710642e48e71d3e871ff7792aec9f23b
3d8eeafa3e07f3a7e60f70a2b09d033866cc444c1ecfb0a
ca4803e5daf99adb2671afb16d58333e23

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
Gunnar Tomas Nyström	 Signed	23.03.2026 16:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 16:36	Low	
JOSEFIN KVILLAND RIZOS	 Signed	27.03.2026 15:09	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 13:27	Low	
Pier Strange	 Signed	27.03.2026 19:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	24.03.2026 19:21	Low	
Carl-Johan Laurens johanlaurens@live.se	 Signed	29.03.2026 15:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.03.2026 14:55	Low	
Emma Johanna Olivia Ekholm tz	 Signed	29.03.2026 17:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	28.03.2026 18:26	Low	
Sandra Linnea Törnblad	 Signed	31.03.2026 09:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2026 09:02	Low	

* 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 Ostindiefararen 5

Org.nr 769612-4440



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ostindiefararen 5 för räkenskapsåret 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 för föreningen.

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 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:

- 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.

- 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.

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 Ostindiefararen 5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av min digitala signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026



**Revisionsberättelse Brf Ostindiefararen 5
(1).pdf**

(835101 byte)
SHA-512: b54486678b28768fa13434ae21c3a103229ac
1828d41094af7e404fc3b62020b81e3c783d0777f54921
572bffa11f36342bb50ed356730032d74d3156d109643

Underskrifter

2026-03-31 09:02:21 (CET)



Sandra Linnea Törnblad

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1e1f944e708d0fb297ab48490109ff7502519dd671530b194f2889003bb858570707c5f9b418566279f29d2736cea5624281b83e4e0a2464ca7115997799f8e9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

