

Årsredovisning 2025

Brf Högmasten

769625-5525



Välkommen till årsredovisningen för Brf Högmasten

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 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
Dockporten 5	2014	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 467 kvm och 1 lokal om 146 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 613 kvm.

Styrelsens sammansättning

Benjamin Ghaffari	Ordförande
Christina Borgenhäll Holm	Styrelseledamot
Kristoffer Ravnholt	Styrelseledamot
Mats Henningsson	Styrelseledamot
Sebastian Jogby	Styrelseledamot
Besar Jashanica	Suppleant
Jonas Bruun Knudsen	Suppleant

Valberedning

Anna Jonsson

Mats Persson

Firmateckning

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

Revisorer

Mattias Nilsson Revisor E&Y

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Enligt 30-årsplanen 2018-2047 uppgår genomsnittliga kostnaden till cirka 239 tkr per år inklusive moms, motsvarande cirka 66 kr/m² och år.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Genomförd OVK samt rengöring och justering av ventilationssystem
Byte av varmvattenmätare samt införande av system för digital fjärravläsning
Underhållsspolning av spillvattenledningar och stammar
Byte av belysning i garage och förråd till LED-armaturer
Åtgärd av säkerhetsbrister i hissar efter anmärkning vid besiktning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Elhandel	Fortum
Elnät	E.ON
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Fjärrvärme	E.ON
Hisservice	Schindler Hiss
Laddinfrastruktur för elfordon	ChargeNode
Renhållning	Va Syd
Vatten och avlopp	Va Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dockporten samfällighetsförening, med en andel på 7%.

Samfälligheten förvaltar promenaddäcket med tillhörande anordningar längs den västra sidan av Dockan Marina (Dockporten GA:7 och S:1).

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under 2025 ansvarat för föreningens ekonomi, tekniska förvaltning och löpande underhåll. Den ekonomiska planen har följts och fastigheten har förvaltats i enlighet med föreningens långsiktiga underhållsstrategi. Föreningens avtal och kostnader följs upp kontinuerligt och omförhandlas vid behov. Drift och underhåll har löpande följts upp i syfte att säkerställa en kostnadseffektiv förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade under året om en höjning av årsavgifterna med 2 procent från och med den 1 januari 2026.

Under året har tre lån omsatts och bundits till fast ränta med löptider om ett, tre respektive fem år i linje med rådande marknadsförhållanden. Åtgärden syftade till att minska föreningens ränterisk. I samband med detta genomfördes en extra amortering om 500 000 kronor.

Förändringar i avtal

Föreningens elhandelsavtal med Vattenfall AB upphörde i juni 2025 och ersattes av ett rörligt elhandelsavtal med Fortum Markets AB till spotpris med ett påslag om 1,7 öre per kWh. Föreningens avtal med Telia har under året omförhandlats, varvid bredbandshastigheten ökats från 250 Mbit/s till 600 Mbit/s till oförändrad kostnad.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen bedrivit sedvanlig förvaltning och drift av fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 816 605	3 725 339	3 498 524	3 140 463
Resultat efter fin. poster	-853 481	39 151	172 249	-62 934
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	1 076 512	837 512	598 512	470 537
Taxeringsvärde	119 580 000	107 667 000	107 667 000	107 667 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	900	880	818	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	81,7	77,9	82,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 961	9 351	9 596	9 986
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 599	8 973	9 209	9 583
Sparande / kvm totalyta, kr	345	343	380	346
Elkostnad / kvm totalyta, kr	87	74	81	98
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	59	53	48
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	35	31	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	185	168	165	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,80	2,38	1,30
Räntekänslighet (%)	9,95	10,63	11,78	13,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 266 549 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -853 481 kr. Förlusten är i huvudsak hänförlig till ökade avskrivningar av materiella anläggningstillgångar till följd av övergång till K3-regelverket.

Avskrivningar utgör en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen gör regelbundna bedömningar på föreningens avgiftsnivå.

Styrelsen kan behöva höja avgifterna framöver för att kunna finansiera framtida investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	93 900 000	-	-	93 900 000
Upplåtelseavgifter	62 550 000	-	-	62 550 000
Fond, yttre underhåll	837 512	-	239 000	1 076 512
Balanserat resultat	-837 862	39 151	-239 000	-1 037 711
Årets resultat	39 151	-39 151	-853 481	-853 481
Eget kapital	156 488 801	0	-853 481	155 635 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 037 711
Årets resultat	-853 481
Totalt	-1 891 192

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	47 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 416
Balanseras i ny räkning	-1 846 576
	-1 891 192

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	3 816 607	3 725 339
Övriga rörelseintäkter	3	80 116	8 113
Summa rörelseintäkter		3 896 723	3 733 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 599 010	-1 387 723
Övriga externa kostnader	9	-177 113	-131 576
Personalkostnader	10	-73 231	-70 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 007 348	-1 201 896
Övriga rörelsekostnader		-19 608	0
Summa rörelsekostnader		-3 876 310	-2 791 641
RÖRELSERESULTAT		20 413	941 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 481	18 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-883 376	-921 652
Summa finansiella poster		-873 895	-902 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-853 481	39 151
ÅRETS RESULTAT		-853 481	39 151

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	185 533 609	187 540 957
Summa materiella anläggningstillgångar		185 533 609	187 540 957
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 533 609	187 540 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		105 816	7 712
Övriga fordringar	13	1 746 641	2 046 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 337	64 699
Summa kortfristiga fordringar		1 938 794	2 119 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 938 794	2 119 053
SUMMA TILLGÅNGAR		187 472 403	189 660 010

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 450 000	156 450 000
Fond för yttre underhåll		1 076 512	837 512
Summa bundet eget kapital		157 526 512	157 287 512
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 037 711	-837 862
Årets resultat		-853 481	39 151
Summa ansamlad förlust		-1 891 192	-798 711
SUMMA EGET KAPITAL		155 635 320	156 488 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 215 000	0
Summa långfristiga skulder		24 215 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 852 000	32 419 000
Leverantörsskulder		184 665	102 986
Skatteskulder		52 470	53 340
Övriga kortfristiga skulder		26 631	16 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	506 317	578 980
Summa kortfristiga skulder		7 622 083	33 171 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 472 403	189 660 010

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 413	941 810
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 007 348	1 201 896
	2 027 761	2 143 706
Erhållen ränta	9 481	18 992
Erlagd ränta	-959 406	-919 193
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 077 837	1 243 506
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 806	74 146
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 904	1 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 028 934	1 318 684
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	213 000	0
Amortering av lån	-1 565 000	-852 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 352 000	-852 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-323 066	466 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 042 613	1 575 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 719 548	2 042 613

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Högmasten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,60 %
Fasader	3,06 %
Balkonger	1,84 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	2,30 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	6,13 %
Ventilation	4,60 %
El	2,30 %
Hissar	3,68 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 738 412	2 635 574
Hysesintäkter, lokaler	295 902	296 772
Hysesintäkter, p-platser	310 500	304 672
Övriga intäkter	77 196	47 072
Kabel-TV/Bredband	117 000	117 000
Vatten	39 062	39 652
El	238 535	284 596
Summa	3 816 607	3 725 339

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	-4
Övriga intäkter	0	8 116
Återvunnen moms	79 112	0
Övriga rörelseintäkter	1 000	0
Summa	80 116	8 113

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	165 716	244 053
Städning	95 905	93 112
Besiktning och service	129 103	108 710
Trädgårdsarbete	2 095	1 025
Snöskottning	512	1 010
Övrigt	583	0
Summa	393 913	447 910

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	43 377	11 018
Tvättstuga	0	22 708
Trapphus/port/entr	9 639	0
Dörrar och lås/porttele	18 802	36 975
VA	11 603	0
Värme	631	0
Ventilation	0	3 418
El	59 819	0
Hissar	39 972	0
Garage och p-platser	0	2 539
Summa	183 842	76 659

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	72 069	0
Garage och p-platser	20 347	0
Summa	92 416	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	312 537	265 930
Uppvärmning	243 440	213 882
Vatten	112 535	126 618
Sophämtning	33 986	29 861
Summa	702 498	636 291

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 875	52 968
Bredband	10 230	11 677
Bredband/Kabeltv	119 038	119 084
Samfällighet	16 398	16 464
Fastighetsskatt	25 800	26 670
Summa	226 341	226 863

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 614	220
Övriga förvaltningskostnader	61 522	38 817
Revisionsarvoden	28 250	30 500
Ekonomisk förvaltning	65 727	62 040
Summa	177 113	131 576

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 000
Sociala avgifter	14 431	13 446
Summa	73 231	70 446

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	884 882	920 667
Övriga räntekostnader	-1 506	985
Summa	883 376	921 652

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 001 099	199 001 099
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	199 001 099	199 001 099
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 460 142	-10 258 246
Årets avskrivning	-2 007 348	-1 201 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 467 490	-11 460 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 533 609	187 540 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 043 281</i>	<i>57 043 281</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 944 000	79 031 000
Taxeringsvärde mark	30 636 000	28 636 000
Summa	119 580 000	107 667 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	27 093	3 899
Övriga fordringar	0	130
Nabo Klientmedelskonto	661 439	973 679
Borgo	1 058 109	1 068 934
Summa	1 746 641	2 046 642

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 770	48 210
Försäkringspremier	9 196	8 885
Bredband	865	890
Förvaltning	12 506	6 714
Summa	86 337	64 699

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-09-02	3,00 %		13 800 000
Stadshypotek	2025-09-02	3,00 %		14 300 000
Stadshypotek	2025-09-01	2,42 %		4 319 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,42 %	6 000 000	
Stadshypotek	2028-09-01	2,66 %	12 427 000	
Stadshypotek	2030-09-01	2,95 %	12 640 000	
Summa			31 067 000	32 419 000
Varav kortfristig del			6 852 000	32 419 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 807 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 385	57 097
El	31 529	33 367
Uppvärmning	31 063	30 625
Utgiftsräntor	0	76 030
Vatten	10 534	10 730
Bredband	0	337
Sociala avgifter	18 381	0
Förutbetalda avgifter/hyror	340 800	337 644
Beräknat revisionsarvode	15 625	33 150
Summa	506 317	578 980

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 300 000	43 300 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-20.

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

Malmö

Benjamin Ghaffari
Ordförande

Christina Borgenhäll Holm
Styrelseledamot

Kristoffer Ravnholt
Styrelseledamot

Mats Henningsson
Styrelseledamot

Sebastian Jogby
Styrelseledamot

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

E&Y
Mattias Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 10:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 20:59

DOCUMENT ID:

H1fYcEtskzx

ENVELOPE ID:

rytcVts1fg-H1fYcEtskzx

DOCUMENT NAME:

Brf Högmasten, 769625-5525 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

59d9548fe5081877fed2dc393ecbe012a1f07f6647d285b669953eb992206334fa41b45d7e27b14ad97afb7d5b412fc3c723f33b774f50242889ea3bc83bbfbf

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. MATS HENNINGSSON matshenningsson01@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:16 21.05.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.63
2. CHRISTINA BORGENTHÄLL L HOLM cholm1212@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:32 21.05.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.70.89
3. KRISTOFFER RAVNHOLT krisravn@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 11:40 22.05.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 85.190.238.14
4. SEBASTIAN JOGBY sebastian.jogby@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:44 22.05.2026 17:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.125.252
5. Benjamin Ghaffari benghaffari97@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2026 13:23 23.05.2026 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.236.38
6. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:57 25.05.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högmasten, org.nr 769625-5525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högmasten 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 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 att 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. Risker 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 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.





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Högmasten 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 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 trygghande 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
- 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte säkerställt att två revisorer, i strid mot §68 av stadgarna, valdes på senaste ordinarie stämma. Då förfarandet, enligt vår bedömning, inte har inneburit någon väsentlig risk för ekonomisk skada för föreningen påverkas inte vårt yttrande om ansvarsfrihet.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 10:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.05.2026 20:59

DOCUMENT ID:

S1eF5EKjJze

ENVELOPE ID:

H1KcNtsJMg-S1eF5EKjJze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Bostadsrättsföreningen Högmaste
n - RÅ 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

51bf6e621694d4f4656c0facd170e853aa4565ac2b478d
909116c3716113bb4d01f814d3214fda2f1fd5c46813f79
494bef5d716d5a767168088ca0f1063decf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSO N	Signed	25.05.2026 10:56	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.c om	Authenticated	25.05.2026 10:44	Low	IP: 213.115.249.144

* 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