

Årsredovisning

Brf Peterstorp 2

716406-9754

Styrelsen för Brf Peterstorp 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1981. Fastigheten har 85 lägenheter om totalt 7 886 kvm samt 252 kvm övriga ytor. Marken ägs av föreningen.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 3 2025. Arbetet har präglats av genomförande av planerat underhåll samt hantering av oförutsedda händelser i fastigheten.

Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett flertal större underhållsprojekt slutförts för att säkerställa fastighetens skick och funktion:

- Löpande underhåll: Färdigställande av målning efter tidigare hissinstallation samt en omfattande renovering av den södra tvättstugan.
- Myndighetskrav: En OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll) har utförts av Imcap.
- Balkonger: Renovering av de två översta balkongerna på trappuppgång 3B har genomförts av Din Byggare.
- Värme och VVS: Rybergsrör AB har utfört byte av ventiler, mätartavla samt termostater i värmesystemet för att förbättra driftsekonomin och komforten.
- Skadehantering: Föreningen har drabbats av tre vattenskador i uppgång 3B, vilka har hanterats löpande under och efter årets utgång. Försäkringen utnyttjades inte i något ärende. Detta berodde på att kostnaden per skada understeg självrisken, och styrelsen aktivt valt att ta kostnaden för att undvika framtida premiehöjningar.

Framtida underhåll och händelser efter årets utgång

Styrelsen arbetar aktivt med att förbereda föreningen för kommande större underhållsprojekt. För att säkerställa hög kvalitet i kommande upphandlingar har ett underlag för extern konsult framtagits.

Efter räkenskapsårets utgång har en särskild projektgrupp bildats. Gruppen består av en representant från styrelsen samt två medlemmar med expertis inom projektupphandling. Denna grupp ska bistå styrelsen genom hela upphandlingsprocessen för att säkerställa optimala offerter och avtal.

Ekonomisk översikt – Reparationer och underhåll

Under året har betydande reparationer och underhåll genomförts. De sex största posterna uppgick till totalt cirka 1 160 000 kr, fördelat enligt nedan:

Åtgärd Belopp (avrundat)

Balkongrenovering	682 000 kr
Renovering södra tvättstugan	169 000 kr
VVS-arbeten (ventiler, mätartavla, termostater)	106 000 kr
Vattenskador	100 000 kr
Slutmålning efter hissinstallation	72 000 kr
OVK-besiktning	31 000 kr

Övrig information

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Styrelsens sammansättning:

Namn	Roll
Pär Bevmo	Ordförande
Helena Popp	Ledamot
Åsa Kasselring	Ledamot
Anders Dahl	Ledamot
Ulla Wetterlundh	Suppleant
Sten Blomstergren	Suppleant

Firman tecknas av Pär Bevmo och Helena Popp - två i förening.

Revisor under året har varit auktoriserad revisor Christian Rosén och internrevisor Stefan Cronholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	4 339 478	4 124 543	4 422 578	4 106 857	4 024 549
Omsättning					
medlemsavgift	3 710 480	3 585 008	3 538 491	3 473 673	3 463 773
Rörelseresultat	-316 228	36 330	613 970	-40 586	451 856
Resultat efter finansiella poster	-312 721	63 956	623 561	-40 639	438 810
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	470	455	449		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85,5	86,9	78,5		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0	0	0		
Sparande (kr) per kvadratmeter	158	153	253		
Räntekänslighet %	0	0	0	0	0
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	147	143	157	0	0
Balansomslutning	14 590 084	14 404 890	14 560 221	13 904 002	13 804 931
Soliditet %	90	94	92	92	93

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust beror på ökat underhåll som överstigit satt budget.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 595 960	3 116 048	1 735 102	63 956	13 511 066
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Resultatdisposition enl stämman:			63 956	-63 956	0
Reservering fond yttre underhåll		269 000	-269 000		0
Årets resultat				-312 721	-312 721
Belopp vid årets utgång	8 595 960	3 385 048	1 530 058	-312 721	13 198 345

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 530 058
Årets resultat	-312 721
<i>Summa</i>	<i>1 217 337</i>

Förslag till disposition:

Avsättning yttre underhållsfond	554 148
Balanseras i ny räkning	663 189
<i>Summa</i>	<i>1 217 337</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 710 480	3 585 008
Övriga rörelseintäkter		628 998	539 535
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 339 478	4 124 543
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 990 216	-1 918 821
Övriga externa kostnader		-2 052 946	-1 642 291
Fastighetsskatt		-156 205	-148 451
Personalkostnader	4	-199 924	-185 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-256 415	-192 670
Summa rörelsekostnader		-4 655 706	-4 088 213
Rörelseresultat		-316 228	36 330
Finansiella poster	5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 730	27 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223	-195
Summa finansiella poster		3 507	27 626
Resultat efter finansiella poster		-312 721	63 956
Resultat före skatt		-312 721	63 956
Årets resultat		-312 721	63 956

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	12 403 537	12 659 952
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Lägenheter		189 000	189 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 592 537	12 848 952
Summa anläggningstillgångar		12 592 537	12 848 952
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		201 315	211 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 547	111 799
Summa kortfristiga fordringar		435 862	323 725
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 556 856	1 232 213
Summa kassa och bank		1 556 856	1 232 213
Summa omsättningstillgångar		1 992 718	1 555 938
SUMMA TILLGÅNGAR		14 585 255	14 404 890

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Grundavgifter	8 595 960	8 595 960
Fond för yttre underhåll	3 385 048	3 116 048
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 981 008</i>	<i>11 712 008</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 530 057	1 735 102
Årets resultat	-312 721	63 956
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 217 336</i>	<i>1 799 058</i>
Summa eget kapital	13 198 344	13 511 066
Kortfristiga skulder		
Förskott från kunder	415 691	330 035
Leverantörsskulder	669 602	249 344
Övriga skulder	78 172	102 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 446	212 226
Summa kortfristiga skulder	1 386 911	893 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 585 255	14 404 890

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-316 228	36 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	256 415	192 670
Erhållen ränta	3 730	27 821
Erlagd ränta	-223	-195
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-56 306</i>	<i>256 626</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av fordringar	-112 137	-201 608
- Ökning(-)/Minskning(+) av leverantörsskulder	420 258	-174 374
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	72 827	-44 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	324 642	-164 268
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	–	-1 455 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–	-1 455 199
Årets kassaflöde	324 642	-1 619 467
Likvida medel vid årets början	1 232 214	2 851 681
Likvida medel vid årets slut	1 556 856	1 232 214

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnader och Mark	10-67 år	1,5-10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 år	5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Yttre fastighetsunderhåll

Enligt §38 stadgarna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	3 710 480	3 585 008
	Hyror parkeringsplatser i Garage	155 968	154 050
	Hyror hyreslägenhet	158 832	148 603
	Hyror takvåning	45 990	33 550
	Elförbrukning	239 408	188 164
	Övriga intäkter	28 799	15 168
	Summa	4 339 477	4 124 543

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	El	-383 266	-334 062
	Fjärrvärme	-858 557	-816 202
	Vatten och avlopp	-302 566	-308 905
	Städning	-95 875	-104 750
	Fastighetsförvaltning, Klågerup	-287 661	-287 225
	Avfall och sophantering	-62 290	-67 676
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-1 990 215	-1 918 820

Not 4	Personal	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	141 000	143 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>141 000</i>	<i>143 500</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	38 260	38 057
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>179 260</i>	<i>181 557</i>

Not 5	Räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter hänförliga till koncernföretag	2025	2024
	Ränteintäkter	1 453	25 270
	Ränteintäkt skattekonto	2 277	2 551
	Räntekostnad leverantörsfakturor	–	-12
	Räntekostnad skattekontot	-163	-63
	Räntekostnad övrigt	-60	-120
	<i>Summa</i>	<i>3 507</i>	<i>27 626</i>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 821 652	16 366 453
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	1 455 199
	Utgående anskaffningsvärden	17 821 652	17 821 652
	Ingående avskrivningar	-5 161 700	-4 969 030
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-256 415	-192 670
	Utgående avskrivningar	-5 418 115	-5 161 700
	Redovisat värde	12 403 537	12 659 952

Not 7	Taxeringsvärden för byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Mark	78 000 000	93 000 000
	Byggnader	106 716 000	89 656 000
	Totalt taxeringsvärden	184 716 000	182 656 000

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	227 383	227 383
	Utgående anskaffningsvärden	227 383	227 383
	Ingående avskrivningar	-227 383	-227 383
	Utgående avskrivningar	-227 383	-227 383
	Redovisat värde	0	0

UNDERSKRIFTER

Malmö

Undertecknad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pär Anders Bevmo

Anders Dahl

Helena Popp

Boel Åsa Margareta Kasselring

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

Christian Rosén
Auktoriserad revisorStefan Cronholm
Internrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HELENA POPP

Styrelseledamot

Serienummer: f53f1e8523035d[...]b533ef5afc004

IP: 85.209.xxx.xxx

2026-05-06 16:30:26 UTC



PÄR BEVMO

Styrelseledamot

Serienummer: ae2565d42feb07[...]5b405f6812cb2

IP: 83.249.xxx.xxx

2026-05-06 21:15:36 UTC



Anders Dahl

Styrelseledamot

Serienummer: 941405696aaef[...]a4a57884370e1

IP: 85.197.xxx.xxx

2026-05-07 08:41:12 UTC



ÅSA KASSELRING

Styrelseledamot

Serienummer: 07f4e1e06488f7[...]9e031b7de5dbf

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-05-07 09:25:49 UTC



Per Christian Rosén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8a56e115c36f86[...]d7e416178dc34

IP: 4.223.xxx.xxx

2026-05-07 11:45:57 UTC



STEFAN CRONHOLM

Revisor

Serienummer: f48fda016be1e8[...]03cb470454f7b

IP: 80.216.xxx.xxx

2026-05-07 13:36:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.