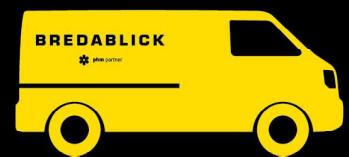


Bostadsrättsföreningen Ewes hus

Årsredovisning 2025

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Ewes hus

Org.nr: 769611-5943

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ewes hus, 769611-5943, 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-06 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	Finn Madsen	2027
Ledamot	Jerry Andrén	2027
Ledamot	Johanna Waldemarsson	2026
Ledamot	Lars Göran Swenson	2026
Suppleant	Fredrik Tännander	2026
Suppleant	Görel Nergelius	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gnagaren 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adresser är Davidshallstorg 2 och Storgatan 26.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	436	kvm
Total bostadsarea:	1 431	kvm
Total lokalarea:	342	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Helgrose HB	40	12 mån (2027-05-31)
Studio Cera AB	57	36 mån (2028-12-31)
Apaydin Karatas (Mrs Brown)	245	36 mån (2026-12-31)

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-01-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	GN Fast
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Ragn Sells & VA-Syd
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hiss	TK Elevator Sweden

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 81 483 kr (16 105 kr 2024) och planerat underhåll för 1 019 064 kr (138 072 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-04-07 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 431 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 243 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-06-04. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Medlemsinformation

Överlåtelse

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

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 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 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 7,5%.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv, samt administrationsavgift för avläsning av el.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	2 426	2 257	2 089	1 940
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 550	248	596	211
Förändring av underhållsfond	-588	284	302	318
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	224	167	496	93
Sparande, kr/kvm	241	329	492	232
Soliditet, (%)	45	45	45	43
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	780	798	746	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	46	51	51	54
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	707	707	657	598
Lokalhyra, kr/kvm	2 930	2 756	2 564	2 399
Driftkostnad, kr/kvm	477	421	441	487
Energikostnad, kr/kvm	244	251	261	251
Ränta, kr/kvm	389	452	200	146
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	243	236	183	179
Skuldsättning, kr/kvm	11 516	11 902	12 051	12 092
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	14 269	14 879	14 931	14 982
Räntekänslighet, (%)	18	19	20	21
Snittränta, (%)	3.38	3.8	1.66	1.21

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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

Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på detta.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 391 103	1 379 369	- 4 311 672	247 857
Disposition enligt föreningsstämma			247 857	-247 857
Avsättning till underhållsfond		431 000	-431 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 019 064	1 019 064	
Årets resultat				- 550 429
Vid årets slut	20 391 103	791 305	- 3 475 751	- 550 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 063 815
Årets resultat före fondändring	- 550 429
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 431 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 019 064
Summa över/underskott	- 4 026 180

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 026 180
Totalt	- 4 026 180

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	2 013 240	1 997 820
Övriga rörelseintäkter	3	412 811	259 065
Summa rörelseintäkter		2 426 051	2 256 885
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-1 947 148	-906 680
Övriga kostnader	5	-170 250	-142 879
Personalkostnader	6	-11 250	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-186 428	-203 376
Summa rörelsekostnader		-2 315 076	-1 252 935
RÖRELSERESULTAT		110 975	1 003 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 260	52 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-689 664	-808 663
Summa finansiella poster		-661 404	-756 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-550 429	247 857
RESULTAT FÖRE SKATT		-550 429	247 857
ÅRETS RESULTAT		-550 429	247 857



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	36 860 177	37 042 062
Inventarier, maskiner och installationer	10	40 064	44 607
Summa materiella anläggningstillgångar		36 900 241	37 086 669
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 900 241	37 086 669
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 329	0
Övriga fordringar		482 334	154 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 140	121 661
Summa kortfristiga fordringar		599 803	276 050
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	394 513	2 060 404
Summa kassa och bank		394 513	2 060 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		994 316	2 336 454
SUMMA TILLGÅNGAR		37 894 557	39 423 123



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 391 103	20 391 103
Underhållsfond		791 305	1 379 369
Summa bundet eget kapital		21 182 408	21 770 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 475 751	-4 311 672
Årets resultat		-550 429	247 857
Summa fritt eget kapital		-4 026 180	-4 063 815
SUMMA EGET KAPITAL		17 156 228	17 706 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		20 418 613	21 292 233
Leverantörsskulder		104 905	145 635
Skatteskulder		0	14 162
Övriga skulder		11 975	57 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	202 836	207 156
Summa kortfristiga skulder		20 738 329	21 716 466
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 738 329	21 716 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 894 557	39 423 123



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	110 975	1 003 950
Avskrivningar	186 428	203 376
Summa	297 403	1 207 326
Erhållen ränta	30 356	53 285
Erlagd ränta	-690 861	-810 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-363 102	450 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-316 724	-26 952
Förändring av rörelseskulder	-112 446	21 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-792 272	444 717
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	20 418 613	7 356 539
Amortering av låneskulder	-21 292 233	-7 430 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-873 620	-73 620
Årets kassaflöde	-1 665 892	371 097
Likvida medel vid årets början	2 060 404	1 689 307
Likvida medel vid årets slut	394 513	2 060 404



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 011 216	1 011 216
Hyror lokaler	1 002 024	986 604
Totalt årsavgifter och hyror	2 013 240	1 997 820



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El	39 192	65 024
Debiterad fastighetsskatt	62 292	110 184
Överlåtelseavgifter	1 470	4 299
Övriga intäkter	244 673	14 374
Kommunikation	65 184	65 184

Totalt övriga rörelseintäkter	412 811	259 065
--------------------------------------	----------------	----------------

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 227 117 kr i from av momsåterbäring, hänförlig till rättelse av tidigare deklarerad moms enligt nytt regelverk.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	93 824	91 900
Uppvärmning	269 624	282 636
Vatten och avlopp	69 426	74 012
Avfallshantering	8 471	19 521
Sotning	0	5 556
Teknisk förvaltning	122 475	39 022
Serviceavtal	28 932	27 763
Besiktningsskostnader	51 755	1 049
Systematiskt brandskyddsarbete	2 168	1 612
Snöröjning	889	0
Bevakningskostnader	3 357	3 271
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 143	3 161
Bredband	52 568	50 292
Kabel-TV	15 203	14 947
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 546	10 355
Försäkringar	30 973	29 837
Förbrukningsmaterial	3 669	460
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 576	97 110
	846 600	752 503
Reparationer		
Huskropp	2 630	0
Hiss	8 727	0
Armatyrer, gemensamma utrymmen	0	6 721
Lokaler	40 624	0
Markytor	2 902	0
Klottersanering	2 140	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 357	9 384
VA & sanitet, installationer	15 103	0
	81 483	16 105
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	971 252	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	47 813	0
Värme, installationer	0	138 072
	1 019 064	138 072
Totalt fastighetskostnader	1 947 148	906 680



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	92 901	85 242
Revision	23 050	19 833
Tele och post	4 694	6 167
Jurist- och advokatkostnader	4 397	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	23 771	0
Bankkostnader	1 943	1 387
IT-tjänster	5 281	2 438
Övriga externa tjänster	2 807	0
Övriga externa kostnader	11 405	-264
Kostnader av engångskaraktär	0	28 077
Totalt övriga kostnader	170 250	142 879

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Utbildning	11 250	0
Totalt personalkostnader	11 250	0

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode utgår ej till styrelsen.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	181 885	198 420
Inventarier, maskiner och installationer	4 543	4 956
	186 428	203 376
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	186 428	203 376

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 529 000	23 529 000
Summa:	23 529 000	23 529 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	22 299 691	22 299 691
Mark	17 449 006	17 449 006
Utgående anskaffningsvärden	39 748 697	39 748 697
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 706 635	- 2 508 215
Årets avskrivning på byggnader	- 181 885	- 198 420
Utgående avskrivningar	-2 888 520	-2 706 635
Utgående redovisat värde	36 860 177	37 042 062
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 411 171	19 593 056
Mark	17 449 006	17 449 006
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 600 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	22 745 000	24 367 000
	48 345 000	45 167 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 000 000	37 800 000
Lokaler	6 345 000	7 367 000
	48 345 000	45 167 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	74 344	74 344
Utgående anskaffningsvärden	74 344	74 344
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 29 737	- 24 781
Årets avskrivningar	- 4 543	- 4 956
Utgående avskrivningar	- 34 280	- 29 737
Utgående redovisat värde	40 064	44 607
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	0	23 696
Upplupna ränteintäkter	0	2 097
Förutbetalda kostnader	101 140	95 868
Summa	101 140	121 661
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	394 513	422 593
Placeringskonto SEB	0	1 637 811
Summa	394 513	2 060 404
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	20 418 613	21 292 233
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	20 418 613	21 292 233



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB*	2026-04-28	2,34 %	1 705 535	1 779 155
SEB*	2026-11-28	2,35 %	7 356 539	7 356 539
SEB*	2026-11-28	2,35 %	7 356 539	7 356 539
SEB*	2026-07-28	2,32 %	4 000 000	4 000 000
SEB	Löst		0	800 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 418 613	21 292 233
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 418 613	-21 292 233
			0	0

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

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 738	5 935
Förutbetalda intäkter	105 105	95 561
Upplupna revisionsarvoden	23 500	20 700
Upplupna kostnader	69 493	84 960
Summa	202 836	207 156



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

Finn Madsen
Ordförande

Jerry Andrén
Ledamot

Johanna Waldemarsson
Ledamot

Lars Göran Swenson
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 19:48

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 06.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:

HJeb73suAZe

ENVELOPE ID:

B1ZXhsOCZI-HJeb73suAZe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Ewes hus.
pdf

17 pages

SHA-512:

6ad131b767ea93784f9bf6f6dc23ea38671d0b605ad7c8
b9356547106f7fbaf11cbe694970f5eff053f3bfb8ce2139
88dc30f9e9578c3874b91cff009b631480

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
Johanna Kerstin Maria Wal demarsson	 Signed	06.05.2026 16:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/06/11)
	Authenticated	06.05.2026 14:54	Low	
Finn Brönderslev Madsen	 Signed	08.05.2026 14:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/01/14)
	Authenticated	06.05.2026 15:07	Low	
Jerry Christer Andrén	 Signed	08.05.2026 18:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/12/30)
	Authenticated	07.05.2026 14:08	Low	
Lars Göran Swenson	 Signed	12.05.2026 16:03	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/11/26)
	Authenticated	06.05.2026 14:22	Low	
Niklas Franz Bromér	 Signed	12.05.2026 19:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24)
	Authenticated	12.05.2026 19:47	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 Ewes hus, org.nr 769611-5943.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ewes hus 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ewes hus för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 maj 2026



RB Brf Ewes Hus 2025.pdf

(90884 byte)

SHA-512: ba28135edb2eef21415a03c7fdfe3fa5b28
82cbe993d5451a47edc060be0f03a09f76e4b1e7e87760
a023f393e60076d87cfc0719bd5061b62d0af5e85ad8a

Underskrifter

2026-05-12 19:48:11 (CET)



Niklas Franz Bromér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB - Ewes hus

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:

dc6132487eb05710d881ca33e98f3b98c49486c8e258838eec02dee74fe71dab1450f5c910f2b08c869d2860a55ba5644e9f59013c1e29d0f61ffe6b2c285b4
c



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

