

Årsredovisning 2025

Brf Skapa

769637-8715



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skapa

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2019-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 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
Malmö Pedalvagnen 2	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 4 068 kvm och 1 lokal om 39 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 107 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erika Camper	Ordförande
Birgitta Nygren	Styrelseledamot
Helen Bandling	Styrelseledamot
Kerstin Lindsjö	Styrelseledamot
Johan Wahlström	Styrelseledamot
Armin Borcak	Suppleant
Soheila Hansson	Suppleant

Valberedning

Ulf Hansson, Daniel Plantin och Susanna Makhunova.

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening, ordförande och kassör.

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Radonmätning

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Besiktning Hissar	Dekra
Boappa, bostadsrättsinformation och stöd till styrelse	Bostadsrätterna
Digital signering	Visma Sign
Dörrautomatik	Låsteknik i Skåne
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät och elleverantör	Eon
Fastighetsskötsel och städning	Sekant
Fjärrvärme	Eon
Försäkring	TryggHansa
Handelsbanken	Bank
Klottersanering	Klottrets fiende
Mattservice i trapphus	HR Björkmans Entrémattor AB
Porttelefon	Add Secure
Radonmätning	Radea
Revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
SBA	Presto
Service och felanmälan Hissar	Schindlers Hiss
Trädgårdsskötsel	JTF Markentreprenad
TV, bredband och telefoni	Tele2
Vatten och avlopp	Va Syd

Övrig verksamhetsinformation

Skadedjursbekämpning i källare/förråd med gott resultat.

Uppdatering av lägenhets- och medlemsregistret.

Rondering SBA genomfördes i december 2025, 2-4 ronder per år.

VA Syd har sagt upp avtal gällande avfall och sophantering för hela kvarteret Spårvägen. Diskussion pågår med VA-Syd och Malmö Stad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

OVK gjordes vid två tillfällen augusti och september.

Omförhandling av två lån 2025-12-30. Extra amortering 300 000 kr betalades in 2025-12-30.

Ett lån på 13 940 000 kr binds 2 år med räntesats 2,725 och ett lån på 13 037 604 kr binds i 4 år med räntesats 3,03%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Ny upphandling avseende teknisk förvaltning och avtal tecknades med Sekant.

Nytt avtal avseende SBA tecknades med Presto.

Nytt avtal med HR Björkman, entrémattor.

Nytt avtal fastighetsförsäkring med Gallagher, försäkringsbolaget är IF för 2026.

Övriga uppgifter

Skadedjursbekämpning i källare/förråd med gott resultat.

Uppdatering av lägenhets- och medlemsregistret.

Rondering SBA genomfördes i december 2025, 2-4 ronder per år.

VA Syd har sagt upp avtal gällande avfall och sophantering för hela kvarteret Spårvägen. Diskussion pågår med VA-Syd och Malmö Stad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 165 631	4 099 657	3 868 064	3 199 800
Resultat efter fin. poster	-1 164 325	-1 133 373	-738 412	-1 060 327
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	2 924 546	1 957 810	991 074	24 074
Taxeringsvärde	138 705 000	116 676 000	116 676 000	116 676 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	994	973	928	765
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	96,3	95,2	97,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 342	13 552	13 761	13 983
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 216	13 423	13 631	13 850
Sparande / kvm totalyta, kr	194	201	297	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	64	65	103
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	73	68	71	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	56	53	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	188	189	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,41	1,74	1,08
Räntekänslighet (%)	13,43	13,92	14,83	18,28

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt och det beror främst på avskrivningarna underhåll, samt har de löpande kostnader generellt ökat mer än avgiften. Föreningen har trots detta haft ett positivt kassaflöde och därmed ett överskott i likvida medel.

Föreningen beslutade en avgiftshöjning med 3% från 2026-02-01 och bedömer att kassaflödet under 2026 kommer vara fortsatt positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	142 500 000	-	-	142 500 000
Fond, yttre underhåll	1 957 810	-	966 736	2 924 546
Balanserat resultat	-3 732 475	-1 133 373	-966 736	-5 832 585
Årets resultat	-1 133 373	1 133 373	-1 164 325	-1 164 325
Eget kapital	139 591 961	0	-1 164 325	138 427 636

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 832 585
Årets resultat	-1 164 325
Totalt	-6 996 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	966 736
Balanseras i ny räkning	-7 963 646
	-6 996 910

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	4 165 631	4 099 657
Övriga rörelseintäkter	3	457	14 252
Summa rörelseintäkter		4 166 088	4 113 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 735 213	-1 668 890
Övriga externa kostnader	8	-129 111	-139 220
Personalkostnader	9	-152 669	-150 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 959 852	-1 959 852
Summa rörelsekostnader		-3 976 845	-3 918 640
RÖRELSERESULTAT		189 243	195 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 651	11 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 359 219	-1 340 162
Summa finansiella poster		-1 353 568	-1 328 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 164 325	-1 133 373
ÅRETS RESULTAT		-1 164 325	-1 133 373

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	192 376 192	194 336 044
Summa materiella anläggningstillgångar		192 376 192	194 336 044
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		192 376 192	194 336 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 960	41 446
Övriga fordringar	12	881 482	1 152 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	188 831	167 579
Summa kortfristiga fordringar		1 131 273	1 361 118
Kassa och bank			
Kassa och bank		158 728	155 689
Summa kassa och bank		158 728	155 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 290 001	1 516 807
SUMMA TILLGÅNGAR		193 666 193	195 852 851

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 500 000	142 500 000
Fond för yttre underhåll		2 924 546	1 957 810
Summa bundet eget kapital		145 424 546	144 457 810
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 832 585	-3 732 475
Årets resultat		-1 164 325	-1 133 373
Summa ansamlad förlust		-6 996 910	-4 865 849
SUMMA EGET KAPITAL		138 427 636	139 591 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 018 004	27 298 800
Övriga långfristiga skulder		31 200	31 200
Summa långfristiga skulder		26 049 204	27 330 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	28 258 800	27 830 800
Leverantörsskulder		194 560	450 018
Skatteskulder		13 810	13 520
Övriga kortfristiga skulder		5 507	8 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	716 676	628 074
Summa kortfristiga skulder		29 189 353	28 930 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 666 193	195 852 851

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 243	195 269
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 959 852	1 959 852
	2 149 095	2 155 121
Erhållen ränta	5 651	11 520
Erlagd ränta	-1 359 219	-1 349 343
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	795 527	817 298
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 916	124 109
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-169 537	108 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	592 074	1 049 548
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-852 796	-852 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-852 796	-852 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-260 722	197 548
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 300 866	1 103 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 040 144	1 300 866

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skapa 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, 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	0,83 %
Stamledningar Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Byggnad	6,67 %
Restpost	0,83 %

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	3 930 642	3 850 848
Hysesintäkter, lokaler	90 050	88 472
Hysesintäkter, p-platser	7 532	7 239
Kabel-TV/Bredband	111 792	108 476
Övriga intäkter	25 615	44 622
Summa	4 165 631	4 099 657

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-0
Övriga intäkter	456	0
Försäkringsersättning	0	14 252
Summa	457	14 252

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	66 380	63 606
Fastskötsel/städ tjänster	104 925	104 284
Besiktning och service	188 132	136 338
Trädgårdsarbete	156 000	123 500
Snöskottning	0	22 175
Övrigt	2 750	750
Summa	518 187	450 653

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	3 753	39 994
Bostäder	1 125	2 038
Bostäder VVS	10 494	2 725
Trapphus/port/entr	8 099	0
Dörrar och lås/porttele	10 056	12 958
Hissar	2 838	13 529
Garage och p-platser	2 903	0
Försäkringsärende/vattenskada	-17 324	17 324
Summa	21 944	88 568

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	285 702	262 417
Uppvärmning	298 696	281 265
Vatten	242 639	228 327
Sophämtning	158 410	157 050
Summa	985 447	929 059

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 571	81 515
Bredband/Kabeltv	112 140	110 460
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	7 050	6 760
Summa	209 636	200 610

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	38 096	48 105
Programvaror	1 155	1 252
Förbrukningsmaterial	0	500
Revisionsarvoden	24 875	24 375
Ekonomisk förvaltning	64 985	64 988
Summa	129 111	139 220

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	123 600	116 600
Sociala avgifter	29 069	34 078
Summa	152 669	150 678

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 358 974	1 339 399
Övriga räntekostnader	245	763
Summa	1 359 219	1 340 162

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 215 600	200 215 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 215 600	200 215 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 879 556	-3 919 704
Årets avskrivning	-1 959 852	-1 959 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 839 408	-5 879 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 376 192	194 336 044
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>59 532 695</i>	<i>59 532 695</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 585 000	88 516 000
Taxeringsvärde mark	29 120 000	28 160 000
Summa	138 705 000	116 676 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66	6 916
Nabo Klientmedelskonto	878 719	913 480
Borgo	2 697	231 698
Summa	881 482	1 152 093

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 079	61 514
Försäkringspremier	111 752	88 571
Förvaltning	17 000	17 494
Summa	188 831	167 579

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	2,72 %	13 208 400	13 208 400
Stadshypotek	2029-12-01	3,03 %	13 037 604	13 890 400
Stadshypotek	2027-12-01	2,70 %	13 940 400	13 940 400
Stadshypotek	2026-12-30	1,17 %	14 090 400	14 090 400
Summa			54 276 804	55 129 600
Varav kortfristig del			28 258 800	27 830 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 476 804 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 454	13 302
El	25 457	26 312
Uppvärmning	37 278	35 533
Vatten	21 292	19 361
Löner	112 800	112 800
Sociala avgifter	35 442	35 442
Utgiftsräntor	9 980	9 980
Förutbetalda avgifter/hyror	363 473	355 844
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 500
Summa	716 676	628 074

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 766 000	57 766 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutar avgiftshöjning från februari 2026 med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Malmö

Erika Camper
Ordförande

Birgitta Nygren
Styrelseledamot

Helen Bandling
Styrelseledamot

Kerstin Lindsjö
Styrelseledamot

Johan Wahlström
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 07:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:37

DOCUMENT ID:

rygh4w3Vpbl

ENVELOPE ID:

SyoNw3NTZg-rygh4w3Vpbl

DOCUMENT NAME:

Brf Skapa, 769637-8715 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

804d3a9effa016e5a86cdfb6ad7e1ee77caa5d06d4649a
4e589b8c457db03c399b17e991f2e6e76bc376d1ccd12a
71a07e805b1a7d4fcda49abc4b44ffa18d11

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. Margit Helen Bandling hbandling@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:19 21.04.2026 20:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.33.21
2. EVA BIRGITTA MARIA NY GREN Nygren.e.b.m@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:36 22.04.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.246.177
3. KERSTIN LINDSJÖ kerstinlindsjo@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:53 24.04.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.139.107
4. Per Johan Wahlström jwahl38@yahoo.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 13:00 03.05.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.244.97
5. ERIKA CAMPER erika.camper@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 19:07 03.05.2026 19:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.247.166
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 07:48 04.05.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.94

* 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 Brf Skapa, org.nr 769637-8715.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skapa 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 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. 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.
- 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 Brf Skapa 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 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 07:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:37

DOCUMENT ID:

S1Mh4P246We

ENVELOPE ID:

Bkgj4DhVaWx-S1Mh4P246We

DOCUMENT NAME:

RB Brf Skapa 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

a78c5296ea6146f97935056c4e88e3611b0ae59e2bd863
815d3cae466b4e95ad49ac28f8f5723d36b80c31fa2d57
7a64f2033915bfd0ae6942bd08e25c6c2fa9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	04.05.2026 07:48	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	04.05.2026 07:48	Low	IP: 208.56.29.94

* 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