



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fältnarven 1 i Burlöv

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
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Burlöv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-23 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-04 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
BURLÖV 3 :13	2017	Burlöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018 och består av 21 småhus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 812 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 812 kvm.

Styrelsens sammansättning

Muhammed Modi Hadi Khalil	Ordförande
Lena Christel Andersson	Styrelseledamot
Maida Mihic Tull	Styrelseledamot
Mikael Niklas Persson	Styrelseledamot
Tanya Nolet Kanewoff	Styrelseledamot

Valberedning

Kim Ngan Pham

Tennis Phomsuvan

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst and Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Det totala underhållsbehovet för denna period uppgår enligt planen till 35 735 000 kr, vilket ger en årlig avsättning om 715 000 kr.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Utarbetande av underhållsplan
- 2021 ● Brandskydds kontroll
- 2022 ● Brandskydds kontroll
Kontroll av betongplattor
- 2023 ● Kontroll av ventilationssystem
Brandskydds kontroll
Spolning av spillvattenledningar
- 2024 ● Fasadvätt
Brandskydds kontroll
- 2025 ● Brandskydds kontroll

Planerade underhåll

- 2026 ● Brandskydds kontroll
- 2027 ● Målning av träpanel, carport

Avtal med leverantörer

Ahrling och Östinge	Grönytor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Parkering	Skånsk Parkering
Revision	Ernst and Young
Tvätt av sopkärl	Klottrets fiende NO 1

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Burlöv Ga:6, med en andel på 52%.

Samfälligheten förvaltar gata, gångvägar, dagvatten-, dricksvatten- och spillvattenledningar.

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen arbetar på olika sätt för att stärka sin ekonomi.

Föreningen har en aktiv bevakning av kapitalmarknaden för att efterhand kunna omförhandla lån till så bra villkor som möjligt.

Avskrivning görs enligt upprättad "Ekonomisk plan", som löper 120 år framåt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 och 2073.

Inga större underhåll är planerade de närmaste 2 åren.

Föreningen har under året tagit beslut att fortsätta sköta snöröjning och saltning i egen regi.

Ekonomin är god och föreningen har idag inga planer på att höja avgiften under 2026.

Styrelsens valde att hålla avgiften oförändrad under 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen förhandlade om ett av föreningens lån som löpte ut under 2025

Övriga uppgifter

Föreningen administrerar laddstolpar för elbilar i anslutning till parkeringsplatser i carport.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 253 704	2 126 413	1 914 849	1 656 685
Resultat efter fin. poster	203 585	66 405	97 857	50 491
Soliditet (%)	61	61	61	60
Yttre fond	3 707 327	3 028 327	2 345 471	1 834 956
Taxeringsvärde	49 280 000	47 655 000	44 605 000	44 605 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	746	671	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	98,7	98,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 527	11 670	11 812	11 958
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 527	11 670	11 812	11 958
Sparande / kvm totalyta, kr	288	252	259	247
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	15	19	12
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	34	25	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	54	49	44	37
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,99	2,35	-
Räntekänslighet (%)	14,73	15,63	17,60	-

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 vatten (totalt 100 200 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	50 920 000	-	-	50 920 000
Fond, yttre underhåll	3 028 327	-36 000	715 000	3 707 327
Balanserat resultat	-2 074 112	102 405	-715 000	-2 686 707
Årets resultat	66 405	-66 405	203 585	203 585
Eget kapital	51 940 620	0	203 585	52 144 205

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 971 707
Årets resultat	203 585
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-715 000
Totalt	-2 483 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 483 122

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	2 253 704	2 126 413
Summa rörelseintäkter		2 253 704	2 126 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-275 968	-286 801
Övriga externa kostnader	8	-123 813	-152 945
Personalkostnader	9	-37 848	-46 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-605 148	-605 148
Summa rörelsekostnader		-1 042 777	-1 091 166
RÖRELSERESULTAT		1 210 927	1 035 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 420	19 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 015 762	-988 391
Summa finansiella poster		-1 007 342	-968 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		203 585	66 405
ÅRETS RESULTAT		203 585	66 405

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	82 767 923	83 332 319
Maskiner och inventarier	12	251 288	292 040
Summa materiella anläggningstillgångar		83 019 211	83 624 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 019 211	83 624 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 394	12 559
Övriga fordringar	13	1 751 513	1 329 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 082	30 268
Summa kortfristiga fordringar		1 802 989	1 372 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 341
Summa kassa och bank		0	1 341
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 802 989	1 373 916
SUMMA TILLGÅNGAR		84 822 200	84 998 275

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 920 000	50 920 000
Fond för yttre underhåll		3 707 327	3 028 327
Summa bundet eget kapital		54 627 327	53 948 327
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 686 707	-2 074 112
Årets resultat		203 585	66 405
Summa fritt eget kapital		-2 483 122	-2 007 707
SUMMA EGET KAPITAL		52 144 205	51 940 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 843 732	23 003 732
Summa långfristiga skulder		22 843 732	23 003 732
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 571 144	9 811 144
Leverantörsskulder		33 325	26 185
Övriga kortfristiga skulder		9 485	7 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 309	209 094
Summa kortfristiga skulder		9 834 263	10 053 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 822 200	84 998 275

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 210 927	1 035 247
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	605 148	605 148
	1 816 075	1 640 395
Erhållen ränta	8 420	19 549
Erlagd ränta	-1 010 609	-1 013 489
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	813 886	646 455
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 663	-27 569
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 187	24 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	821 410	643 690
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	421 410	243 690
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 326 364	1 082 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 747 774	1 326 364

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fältnarven 1 i Burlöv är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,83 %
Laddstolpar	10,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 100 192	2 008 512
Hysesintäkter p-plats	11 400	6 950
Hyror carport	9 000	9 000
Vatten, moms	100 200	85 140
Fast tillägg elbilsaddning	1 650	0
Elintäkter laddstolpe	0	1 389
Elintäkter laddstolpe moms	13 810	1 122
Påminnelseavgift	180	60
Dröjsmålsränta	58	0
Pantsättningsavgift	4 998	2 292
Överlåtelseavgift	4 373	4 299
Andrahandsuthyrning	7 840	7 648
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	2 253 704	2 126 413

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 750	30 625
Gårdkostnader	0	2 079
Sophantering	4 544	0
Serviceavtal	2 453	0
Summa	25 747	32 704

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Elinstallationer	3 656	0
Fasader	0	230
Skador/klotter/skadegörelse	4 544	13 632
Summa	8 200	13 862

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	36 000
Summa	0	36 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	55 891	42 691
Vatten	96 012	94 685
Sophämtning/renhållning	33 031	35 044
Summa	184 934	172 420

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 087	31 815
Summa	57 087	31 815

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	1 476
Tele- och datakommunikation	1 488	1 531
Inkassokostnader	0	684
Revisionsarvoden extern revisor	27 563	26 500
Styrelseomkostnader	150	538
Fritids och trivselkostnader	193	0
Föreningskostnader	1 088	25 327
Förvaltningsarvode enl avtal	69 097	63 021
Överlåtelsekostnad	6 174	8 393
Pantsättningskostnad	7 938	3 440
Administration	1 070	1 410
Konsultkostnader	1 869	20 625
Bostadsrätterna Sverige	4 970	0
Summa	123 813	152 945

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 800	35 200
Arbetsgivaravgifter	9 048	11 072
Summa	37 848	46 272

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 015 762	988 391
Summa	1 015 762	988 391

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 200 000	87 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 200 000	87 200 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 867 681	-3 303 285
Årets avskrivning	-564 396	-564 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 432 077	-3 867 681
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 767 923	83 332 319
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 200 000</i>	<i>19 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 273 000	33 873 000
Taxeringsvärde mark	14 007 000	13 782 000
Summa	49 280 000	47 655 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	407 500	407 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	407 500	407 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 460	-74 708
Årets avskrivning	-40 752	-40 752
Utgående ackumulerad avskrivning	-156 212	-115 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	251 288	292 040

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 449	2 420
Momsavräkning	0	2 305
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 290	0
Transaktionskonto	689 382	255 521
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 501
Summa	1 751 513	1 329 747

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 324	6 314
Förutbet el	0	438
Förutbet försäkr premier	24 550	22 724
Upplupna intäkter	1 208	792
Summa	36 082	30 268

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2027-05-25	3,32 %	11 691 660	11 731 660
Swedbank hypotek AB	2027-06-23	3,20 %	11 312 072	11 432 072
Nordea Hypotek AB	2026-06-16	2,35 %	9 411 144	9 651 144
Summa			32 414 876	32 814 876
Varav kortfristig del			9 571 144	9 811 144

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 414 876 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
Upplupna kostnader	180	0
Uppl kostn el	6 351	3 772
Uppl kostn räntor	16 081	10 928
Uppl kostn vatten	11 961	9 340
Uppl kostnad Sophämtning	-188	1 378
Förutbet hyror/avgifter	185 924	183 676
Summa	220 309	209 094

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 280 000	36 280 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Burlöv

Lena Christel Andersson
Styrelseledamot

Maida Mihic Tull
Styrelseledamot

Mikael Niklas Persson
Styrelseledamot

Muhammed Modi Hadi Khalil
Ordförande

Tanya Nolet Kanewoff
Styrelseledamot

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

Ernst and Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 07:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 14:18

DOCUMENT ID:

HyZY7CKD6Ze

ENVELOPE ID:

r1uQ0Fwabg-HyZY7CKD6Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Fältnarven 1 i Burlöv, 769632-9957 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

48ee5c3a2c32beeff610365af5980c6635441cb950adff4
1385f301bce706652ecab28b4a0524dd41900f3dcb7091
7f84798bb779cc4cda6df338b5794bf7703

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. Mikael Niklas Persson niax82@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:18 23.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 158.173.241.226
2. Lena Christel Andersson cu.smile@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:01 23.04.2026 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
3. MAIDA MIHIC TULL maida.mihic.tull@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 17:40 23.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.86.13
4. Muhammed Modi Hadi Khalil m_khalil@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:45 23.04.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.54.202
5. TANYA TIDA KANEWOFF tanya.kanewoff@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:18 24.04.2026 07:17	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.213
6. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:56 24.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.41.77

* 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 Brf Fältnarven 1 i Burlöv, org.nr 769632-9957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältnarven 1 i Burlöv, 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 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 revisionsned 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 Brf Fältnarven 1 i Burlöv för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 07:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 14:18

DOCUMENT ID:

HkK7RKP6ZI

ENVELOPE ID:

r1ldXctv6ZI-HkK7RKP6ZI

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

9e8b57dd5e9374a78ea5b452d57327dc811ab37c5abbb

b196b1b09a94f398dcad777a0c82ca4db8d27d82a9359

8845b57f6b36eb8b14a7209b6b01f1d2745134

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	Signed	24.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	24.04.2026 07:56	Low	IP: 31.209.41.77

* 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