



Välkommen till årsredovisningen för Brf Arkitekten

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. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blodnåvan 1	2002	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 23 småhus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 775 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 775 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anita Bjerle Frisk	Ordförande
Christine Ternby Persson	Styrelseledamot/Kassör
Thomas Nyqvist	Styrelseledamot/Sekreterare
Sandra Elf	Suppleant

Valberedning

Jesper Persson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-11. Revidering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och uppdaterades 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 159 297 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 57 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 349 063 kr per år detta motsvarar 126 kr per kvm per år.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Utbyte av armaturer längs infartsgatan
- 2024 ● Fasaderna färdigrenoverade (Renovering och målning)
- 2025 ● Målning av trästaket och raster mellan garagen
Miljöhus. Byte av kanalfläkt
Miljöhus. Byte av armaturer
Avloppsspölning
Ventilationskanaler, rensning
Målning av utsida plank mot V. Skrävlingevägen

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning av plank, insida, efter behovskontroll

Avtal med leverantörer

Abonnemang Skadedjurskontroll	Länsförsäkringar Skåne Service & Sanering AB
Avloppsspölning	Allpipe AB
Förvaltning	SBC
Miljörum, utemiljö- o. vinterskötsel	Delagott Förvaltning
Tömning; matavfall, restavfall	VA SYD
Tömning; plast, glas, papper, papp	Ragn-Sells
TV, Bredband, Telefoni	Tele 2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Nävans Samfällighetsförening, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar infartsväg med belysning och rabatter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett lån, SBAB, omsatts till bunden ränta, med bindningstid i två (2) år samt amortering.

Föreningen har sänkt avgiften med 9 % fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en stabil och god ekonomi.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2025 en budget som sträcker sig fram till 2026-12-31.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Delagott Förvaltning med start 2025-01-01.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året hållit fem (5) protokollförda sammanträden inkl. konstituerande styrelsemöte, samt hållit kontinuerlig kontakt via e-post för att lösa och stämma av uppkomna frågor.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts.

Föreningen har en egen hemsida, www.arkitekten1.se, för hantering av uppgifter, medlemsmatrikel, dokument, information och utskick. Hemsidan är tillgänglig för samtliga medlemmar.

Föreningens e-postadress: brfarkitekten1@gmail.com

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 039 608	2 238 774	1 843 695	1 520 321
Resultat efter fin. poster	-655 927	-585 627	-614 183	-79 660
Soliditet (%)	60	60	54	61
Yttre fond	1 803 940	1 644 643	1 485 346	1 382 874
Taxeringsvärde	54 855 000	54 855 000	48 859 000	48 859 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	806	661	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,9	98,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 408	7 572	9 374	7 442
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 408	7 572	9 374	7 442
Sparande / kvm totalyta, kr	235	80	65	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	6	11	7	5
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	47	41	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	55	58	47	40
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	3,73	2,31	-
Räntekänslighet (%)	10,10	9,39	14,19	-

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.

Uppllysning vid förlust

Efter omläggning till K3 har föreningen fått en högre avskrivning.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, men det överstiger inte avskrivningarnas storlek. Dock utvärderar styrelsen löpande föreningens avgiftsnivå för att säkerställa föreningens finansiering för kommande investerings- och underhållskostnader

Styrelsen kan inte utesluta framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 475 000	-	-	31 475 000
Fond, yttre underhåll	1 644 643	-	159 297	1 803 940
Balanserat resultat	-766 695	-585 627	-159 297	-1 511 620
Årets resultat	-585 627	585 627	-655 927	-655 927
Eget kapital	31 767 320	0	-655 927	31 111 394

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 352 322
Årets resultat	-655 927
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-159 297
Totalt	-2 167 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	454 500
Balanseras i ny räkning	-1 713 046

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	2 039 608	2 238 774
Övriga rörelseintäkter	3	4 335	0
Summa rörelseintäkter		2 043 943	2 238 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 127 289	-564 031
Övriga externa kostnader	9	-108 193	-550 933
Personalkostnader	10	-70 792	-69 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-852 420	-808 698
Summa rörelsekostnader		-2 158 694	-1 993 049
RÖRELSERESULTAT		-114 751	245 725
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 345	44 584
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-549 520	-875 937
Summa finansiella poster		-541 175	-831 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-655 927	-585 627
ÅRETS RESULTAT		-655 927	-585 627

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	51 349 103	52 201 523
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 349 103	52 201 523
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 349 103	52 201 523
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 057	27 518
Övriga fordringar	15	563 368	362 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	96 232	75 645
Summa kortfristiga fordringar		667 657	465 250
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 953	452 953
Summa kassa och bank		2 953	452 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		670 610	918 203
SUMMA TILLGÅNGAR		52 019 713	53 119 726

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 475 000	31 475 000
Fond för yttre underhåll		1 803 940	1 644 643
Summa bundet eget kapital		33 278 940	33 119 643
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 511 620	-766 695
Årets resultat		-655 927	-585 627
Summa ansamlad förlust		-2 167 546	-1 352 323
SUMMA EGET KAPITAL		31 111 394	31 767 320
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 851 625	4 070 000
Summa långfristiga skulder		9 851 625	4 070 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 705 606	16 943 231
Leverantörsskulder		7 078	10 019
Skatteskulder		21 101	25 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	322 909	304 142
Summa kortfristiga skulder		11 056 694	17 282 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 019 713	53 119 726

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-114 751	245 725
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	852 420	808 698
	737 669	1 054 423
Erhållen ränta	2 677	44 584
Erlagd ränta	-546 370	-909 768
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 975	189 240
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 378	-95 220
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 763	-810 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 116	-716 045
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	2 585 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 585 922
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 200 000
Amortering av lån	-456 000	-6 200 850
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-456 000	-5 000 850
ÅRETS KASSAFLÖDE	-249 884	-3 130 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	769 139	3 900 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	519 255	769 139

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arkitekten 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.

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 kabel-tv och vatten.

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	2,81 %
Stomme och grund	0,97 - 2,81 %
Yttertak	3,91 %
Dörrar & portar	2,81 %
Stamledningar VA	2,81 %
Stamledningar Värme	2,81 %
Ventilation	9,48 %
El	3,91 %
Sekundärbyggnader	2,81 %
Fasader	3,33 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 035 584	2 236 896
Påminnelseavgift	300	60
Pantsättningsavgift	1 176	1 181
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	1 078	637
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	2 039 608	2 238 774

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 335	0
Summa	4 335	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	14 956	13 156
Fastighetsskötsel gård enl avtal	15 000	9 121
Besiktningar	0	6 640
Gårdkostnader	219	0
Gemensamma utrymmen	2 170	199
Snöröjning/sandning	13 644	4 158
Förbrukningsmaterial	2 603	2 487
Summa	48 592	35 760

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Ventilation	42 461	0
Mark/gård/utemiljö	0	13 244
Skador/klotter/skadegörelse	5 520	6 625
Summa	47 981	19 869

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	287 500	0
VVS	19 500	0
Mark/gård/utemiljö	147 500	0
Summa	454 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	16 969	31 753
Vatten	134 721	129 265
Sophämtning/renhållning	23 365	23 241
Summa	175 055	184 259

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 591	0
Självrisk	0	4 819
Kabel-TV	117 868	87 249
Samfällighetsavgifter	7 000	13 000
Fastighetsskatt	231 702	219 075
Summa	401 161	324 143

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	2 008	3 016
Juridiska åtgärder	8 750	433 438
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	25 375	47 125
Styrelseomkostnader	71	567
Fritids och trivselkostnader	4 613	4 852
Föreningskostnader	6 712	3 315
Förvaltningsarvode enl avtal	49 732	49 578
Pantsättningskostnad	5 880	1 720
Korttidsinventarier	0	2 787
Administration	3 220	3 384
Tidningar och facklitteratur	725	689
Summa	108 193	550 933

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	11 992	12 087
Summa	70 792	69 387

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	549 520	875 937
Summa	549 520	875 937

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 248 723	56 500 002
Årets inköp	0	1 748 721
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 248 723	58 248 723
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 047 200	-5 238 502
Årets avskrivning	-852 420	-808 698
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 899 620	-6 047 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 349 103	52 201 523
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 577 000</i>	<i>15 577 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 378 000	33 378 000
Taxeringsvärde mark	21 477 000	21 477 000
Summa	54 855 000	54 855 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 490	7 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 490	7 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 490	-7 490
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 490	-7 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	4 334 643
Årets investeringar	0	3 760 970
Omfört till Byggnad	0	-8 095 612
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 065	45 901
Transaktionskonto	167 903	165 979
Borgo räntekonto	348 400	150 207
Summa	563 368	362 087

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 183	1 593
Förutbet försäkr premier	46 511	44 591
Förutbet kabel-TV	17 062	29 461
Förutbet bredband	12 808	0
Upplupna ränteintäkter	5 668	0
Summa	96 232	75 645

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-07-13	2,81 %	3 298 639	3 334 639
SBAB	2027-05-11	2,87 %	6 668 986	6 748 986
Swedbank	2026-09-25	2,55 %	4 070 000	4 230 000
Swedbank	2026-09-28	2,33 %	5 394 606	5 514 606
SBAB	2026-05-15	2,91 %	1 125 000	1 185 000
Summa			20 557 231	21 013 231
Varav kortfristig del			10 705 606	16 943 231

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 277 231 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 430	0
Uppl kostn el	1 994	1 670
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	24 000
Uppl kostn räntor	25 588	22 438
Uppl kostn vatten	12 562	10 651
Uppl kostnad Sophämtning	428	447
Uppl kostnad arvoden	58 800	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	18 004
Förutbet hyror/avgifter	169 632	169 632
Summa	322 909	304 142

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 447 000	29 447 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Malmö

Anita Bjerle Frisk
Ordförande

Christine Ternby Persson
Styrelseledamot/Kassör

Thomas Nyqvist
Styrelseledamot/Sekreterare

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

Ernst & Young AB
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 20:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 07:25

DOCUMENT ID:

H1WjkFEXT-x

ENVELOPE ID:

B1goytE76be-H1WjkFEXT-x

DOCUMENT NAME:

Brf Arkitekten, 769607-2680 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

c40f9189bf026c8cfb083273bc7ccac7cb7c23c6abd09b9
3fcb7a45c51827fd7ba484442c6fd5cf367c1e4b51eb6d7
f5071311067dc3d810d9ac0ae34aecec33

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. CHRISTINE TERNBY PERS SON christine.persson.365@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:03 20.04.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.100.18
2. THOMAS NYQVIST tk-nyqvist@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:56 20.04.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.114.181
3. INGER ANITA BJERLE FRI SK anitabjerle@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:35 20.04.2026 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.27.143
4. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:01 20.04.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.172.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arkitekten org.nr 769607-2680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Arkitekten 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 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 20:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 07:25

DOCUMENT ID:

ryoyKVXpbl

ENVELOPE ID:

BJjytE7abg-ryoyKVXpbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Arkitekten.pdf

2 pages

SHA-512:

599fd39f57b75000df61410e492fad83dcfa77d3f27a72a
61ab397bb379850d20c23dd4d522e1f6128386edc36ab
c09d9a98f26021fb299b975f66bfc1f43501

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	20.04.2026 20:02	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	20.04.2026 20:02	Low	IP: 213.112.172.123

* 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



PAeS
sealed