



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmöhus 49

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 1981-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-08 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
Clara 16		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 3 042 kvm 4 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 704 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 761 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Hanson Cederskär	Ordförande
Bengt-Gunnar Gran	Styrelseledamot
Ingvar Andersson	Styrelseledamot
Oscar Manuel Garrido Gomez	Styrelseledamot
Ratko Sonnerland	Styrelseledamot
Sofie Holmgren Karanfilovski	Styrelseledamot
Helena Karatas	Suppleant
Naila Asraoui	Suppleant
Rickard Jutegård	Suppleant

Valberedning

Cecilia Moreno
Therese Martinsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Cecilia Moreno Internrevisor
Peter Cederblads Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-07-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-17. Val av extern revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Takrenovering
- 2014 ● Renovering av inre gård
Individuell Mätning och Debitering (IMD)
- 2015 ● Nytt porttelefonsystem
Övervakningssystem för värme och ventilation
Installation av från- och tilluftsfläktar (FTX)
- 2017 ● Underhåll av hissarna
- 2018 ● Byte av fjärrvärmecentral
LED-belysning i trappuppgångarna
- 2019 ● Pågjutning, målning m m av loftgångarna
- 2020 ● Installation av solcellsanläggning
Markytor
Byte av torktumlare
- 2021 ● Loftgångar
Elinstallationer
Byte av tvättutrustning
- 2022 ● EB-metoden vattensystem
Måleriarbeten
- 2023 ● Råttstopp och rörbyten

Planerade underhåll

- 2026 ● Fasadrenovering, byte mjukfog, målning/byte fasadskivor m m

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	IL Recycling
Bredband och kabelTV	Telenor
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
El	Bixia
Elleverans	Eon
Fjärrvärme	Eon
Hisservice	Hiss i Skåne

Övrig verksamhetsinformation

Nyttjanderätten till lokalerna ägs av Riksbyggen Ekonomisk Förening (702001-7781). Upplåtelseavtalet, tecknat 1993-01-15 gäller utan begränsning i tiden. Riksbyggen Ekonomisk förening betalar en årlig avgift beräknad enligt nämnda Upplåtelseavtal och ett tilläggsavtal tecknat 2004-07-01. Avgiften skall täcka de kostnader Bostadsföreningen har helt eller delvis för lokalerna.

Lokalerna är registrerade till frivillig skattskyldighet för moms. Skatteverkets anvisningar avseende avdragsrätt för ingående mervärdesskatt i s k blandad verksamhet samt hyresvärds tillhandahållande av el; mervärdesskatt är tillämpliga.

Föreningen hyr ut antennplatser på byggnadens tak till Net4 Mobility HB. Hyresavtalet slöts med Telenor som 2025 sålde rättigheterna till nämnda företag.

Sedan 2014 använder föreningen individuell mätning och debitering för el anseende såväl föreningens som de boendes och lokalanvändarnas förbrukning.

År 2020 installerades en solcellsanläggning som sedan dess producerat ca 50 000 kWh per år. Föreningens ambition är att uppnå en långsiktig hållbar ekonomisk effektiv energihushållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 beslöt föreningen konkurrensutsätta den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Föreningen valde att byta förvaltare från Riksbyggen till SBC. Genom detta byte kunde föreningen påtagligt minska sina förvaltningskostnader. SBC:s tjänster, särskilt inom den ekonomiska förvaltningen, bedöms i flera avseenden vara mer effektiv och användarvänliga.

Bytet av förvaltare genomfördes dock inte helt utan problem. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2024 genomfördes den 8 juli 2025, vilket var åtta dagar senare än vad stadgarna kräver. Årsredovisningen för 2024 producerades, i enlighet med 2024 års förvaltningsavtalet av Riksbyggen. Föreningen berodde, såvitt föreningen kan bedöma, främst av att den ekonom som inledningsvis ansvarade för ärendet inte lyckades hålla fastställd tidplan.

Under 2025 har föreningen gjort en större avskrivning på sina solceller eftersom detta ej gjordes under åren 2021-2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 044 950	3 883 000	4 036 000	3 554 000
Resultat efter fin. poster	-129 757	180 154	729 000	-126 000
Soliditet (%)	54	47	47	45
Yttre fond	5 821 561	5 555 561		
Taxeringsvärde	81 139 000	73 708 000		
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 144	972		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	99	88	83
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 662	12 747	12 845	13 437
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 815	10 285	10 365	10 843
Sparande / kvm totalyta, kr	228	206	353	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	106	-		
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	113	95		
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	37		
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	260		
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,89	3,37		
Räntekänslighet (%)	9,4	-		

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 el (totalt 238 272 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

2025 års negativa resultat kan i sin helhet förklaras med att en extra avskrivning på 321 500 kr görs i årets bokslut. Föreningen investerade 2020/2021 i en solcellsanläggning som borde ha skrivits av med 10% åren 2021 till 2024. Detta rättas nu till med en retroaktiv avskrivning på nämnda belopp vilket är betydligt högre än 2025 års bokföringsmässiga negativa resultat. Förlusten är alltså tillfällig och någon åtgärd är inte befogad. Styrelsen vill också påpeka att de senaste åren har likvida medel ackumulerats och nu är tillräckliga för att en större underhåll av fasader kan genomföras 2026 med egna medel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	16 225 231	-	-	16 225 231
Fond, yttre underhåll	5 555 561	-	266 000	5 821 561
Uppskrivningsfond	18 353 000	-	-	18 353 000
Balanserat resultat	-4 647 176	180 154	-266 000	-4 733 022
Årets resultat	180 154	-180 154	-129 757	-129 757
Eget kapital	35 666 769	0	-129 757	35 537 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 467 022
Årets resultat	-129 757
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 000
Totalt	-4 862 779

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	47 079
-----------------------------------------	--------

Balanseras i ny räkning	-4 815 700
--------------------------------	-------------------

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	4 044 951	3 883 965
Övriga rörelseintäkter	3	74 961	-41 701
Summa rörelseintäkter		4 119 912	3 842 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 686 856	-1 686 029
Övriga externa kostnader	9	-459 720	-471 871
Personalkostnader	10	-45 167	-76 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-941 912	-542 509
Summa rörelsekostnader		-3 133 655	-2 776 655
RÖRELSERESULTAT		986 257	1 065 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 910	122 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 133 924	-1 008 126
Summa finansiella poster		-1 116 014	-885 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-129 757	180 154
ÅRETS RESULTAT		-129 757	180 154

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	62 747 841	63 268 689
Maskiner och inventarier	13	496 237	917 301
Summa materiella anläggningstillgångar		63 244 078	64 185 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		48 000	48 000
Andra långfristiga fordringar		0	9 083 908
Summa finansiella anläggningstillgångar		48 000	9 131 908
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 292 078	73 317 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		373 042	111 205
Övriga fordringar	14	1 284 829	19 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 194	29 048
Summa kortfristiga fordringar		1 791 065	159 624
Kassa och bank			
Kassa och bank		838 057	1 699 727
Summa kassa och bank		838 057	1 699 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 629 122	1 859 351
SUMMA TILLGÅNGAR		65 921 200	75 177 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 225 231	16 225 231
Uppskrivningsfond		18 353 000	18 353 000
Fond för yttre underhåll		5 821 561	5 555 561
Summa bundet eget kapital		40 399 792	40 133 792
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 733 023	-4 647 176
Årets resultat		-129 757	180 154
Summa fritt eget kapital		-4 862 780	-4 467 023
SUMMA EGET KAPITAL		35 537 012	35 666 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 050 000	28 891 092
Summa långfristiga skulder		9 050 000	28 891 092
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 341 092	9 883 908
Leverantörsskulder		179 221	40 517
Övriga kortfristiga skulder		82 339	24 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	731 535	670 727
Summa kortfristiga skulder		21 334 188	10 619 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 921 200	75 177 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	986 257	1 065 609
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	941 912	542 509
	1 928 169	1 608 118
Erhållen ränta	4 282	122 671
Erlagd ränta	-1 148 927	-1 016 818
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 524	713 971
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-461 860	188 290
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272 620	-308 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	594 283	594 189
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-9 131 908
Avyttring av finansiella tillgångar	0	9 131 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	294 283	294 189
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 699 727	1 405 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 994 010	1 699 727

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmöhus 49 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 bredband, el, 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:

Byggnad	0,91 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Solceller	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 773 299	3 000 156
Årsavgifter lokaler, moms	318 699	0
Årsavgift lokal, kap tillskott	121 345	0
Hysesintäkter lokaler, moms	0	26 880
Hysesintäkter förråd	3 780	0
Hysesintäkter förråd, moms	24 000	0
Hysesintäkter övr objekt	0	63 172
Hyror reklamplats/antennplats	64 164	0
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	0	-6 000
El	-8 000	8 000
El, moms	414 526	469 673
Uppvärmning	299 324	299 328
Intäkter solel, moms	492	0
Avfallshantering	0	12 000
Påminnelseavgift	780	840
Dröjsmålsränta	15 347	0
Pantsättningsavgift	2 940	1 719
Överlåtelseavgift	7 350	5 732
Administrativ avgift, moms	637	0
Administrativ avgift	1 714	0
Andrahandsuthyrning	0	2 477
Vidarefakturerade kostnader	4 548	0
Öres- och kronutjämning	5	-12
Summa	4 044 951	3 883 965

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 299	-41 701
Försäkringsersättning	65 662	0
Summa	74 961	-41 701

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 338	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	12 637
Besiktningar	4 611	0
Hissbesiktning	5 893	7 468
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 948
Brandskydd	21 913	0
Gårdkostnader	830	0
Sophantering	3 417	0
Snöröjning/sandning	39 719	3 500
Serviceavtal	31 523	38 860
Förbrukningsmaterial	549	-466
Summa	111 793	68 947

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	28 722
Hyseslokaler	1 764	0
Tvättstuga	10 581	15 521
Trapphus/port/entr	0	648
Dörrar och lås/porttele	5 411	4 272
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 055
VVS	66 845	11 655
Värmeanläggning/undercentral	36 091	1 092
Ventilation	44 980	7 063
Elinstallationer	0	1 540
Hissar	27 106	6 688
Mark/gård/utemiljö	6 821	0
Vattenskada	0	182 393
Skador/klotter/skadegörelse	2 445	5 526
Summa	202 043	270 173

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	13 646
Hyseslägenheter	0	648
Gemensamma utrymmen	0	12 285
VVS	14 928	13 671
Ventilation	32 151	12 812
Summa	47 079	53 062

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	398 943	479 769
Uppvärmning	426 699	356 792
Vatten	154 083	140 572
Sophämtning/renhållning	61 162	50 706
Summa	1 040 887	1 027 838

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	62 710	62 829
Kabel-TV	52 091	0
Bredband	63 696	85 940
Fastighetsskatt	106 558	117 240
Summa	285 055	266 010

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 093	463
Tele- och datakommunikation	0	27 068
Juridiska åtgärder	110 249	49 251
Inkassokostnader	522	189
Förvaltningskostnader	9 869	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 094	21 413
Revisionsarvoden internrevisor	-3 000	3 000
Styrelseomkostnader	1 575	0
Fritids och trivselkostnader	6 914	0
Föreningskostnader	9 069	0
Studieverksamhet	0	300
Förvaltningsarvode enl avtal	216 290	343 687
Överlåtelsekostnad	10 213	4 298
Pantsättningskostnad	3 495	573
Övriga förvaltningsarvoden	47 615	7 367
Administration	13 875	4 484
Konsultkostnader	0	1 738
Tidningar och facklitteratur	3 477	5 370
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	1 344
Övriga externa kostnader	0	1 328
Summa	459 720	471 871

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 145	57 300
Övriga arvoden	8 740	0
Arbetsgivaravgifter	-1 718	18 946
Summa	45 167	76 246

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 133 140	1 008 126
Dröjsmålsränta	784	0
Summa	1 133 924	1 008 126

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 515 717	74 515 717
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 515 717	74 515 717
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 247 028	-10 723 710
Årets avskrivning	-520 848	-523 318
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 767 876	-11 247 028
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 747 841	63 268 689
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 228 000</i>	<i>20 228 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 773 000	46 973 000
Taxeringsvärde mark	29 366 000	26 735 000
Summa	81 139 000	73 708 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 190 920	1 190 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 190 920	1 190 920
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-273 619	-254 427
Årets avskrivning	-421 064	-19 192
Utgående ackumulerad avskrivning	-694 683	-273 619
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	496 237	917 301

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	77 816	22 540
Skattefordringar	50 885	40 203
Momsavräkning	0	-43 372
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	175	0
Transaktionskonto	380 431	0
Borgo räntekonto	775 522	0
Summa	1 284 829	19 371

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 499	0
Förutbet försäkr premier	20 994	0
Förutbet kabel-TV	11 342	29 048
Förutbet bredband	17 152	0
Upplupna intäkter	48 579	0
Upplupna ränteintäkter	13 628	0
Summa	133 194	29 048

NOT 16, SKULDER

TILL	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
KREDITINSTITUT				
Nordea	2026-04-15	4,15 %	12 000 000	12 000 000
SBAB	2027-04-16	3,29 %	9 150 000	9 250 000
SBAB	2026-11-16	2,67 %	500 000	600 000
Nordea	2026-09-16	2,63 %	7 741 092	7 841 092
SBAB				0
SBAB				9 083 908
Summa			29 391 092	38 775 000
Varav kortfristig del			20 341 092	9 883 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 891 092 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 297	0
Uppl kostn el	41 386	46 388
Uppl kostnad Värme	52 545	50 766
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	157 511	0
Uppl kostn vatten	40 578	36 456
Uppl kostnad Sophämtning	9 154	5 354
Uppl kostnad arvoden	58 800	73 660
Uppl lagstadgade soc avg	0	30 749
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 463	0
Uppl ränta bokslut	0	172 514
Förutbet hyror/avgifter	329 801	229 340
Uppl. driftskostnader	0	3 500
Beräkn arvode revision	0	22 000
Summa	731 535	670 727

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 341 000	49 341 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens årsavgift har åren 2023 till 2026 höjts med 10, 4, 4 respektive 1 procent. Den nuvarande avgiftsnivån, tillsammans med föreningens goda likviditet, innebär att underhållsbehovet 2026, beräknat till en kostnad på drygt en miljon kronor, kan finansieras utan att något lånebehov uppstår. För de efterföljande nio åren därefter är den genomsnittliga underhållskostnaden cirka 200 000 kr per år. Styrelsens ser därför goda möjligheter att framöver öka de löpande amorteringar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Bengt-Gunnar Gran
Styrelseledamot

Daniel Hanson Cederskär
Ordförande

Ingvar Andersson
Styrelseledamot

Oscar Manuel Garrido Gomez
Styrelseledamot

Ratko Sonnerland
Styrelseledamot

Sofie Holmgren Karanfilovski
Styrelseledamot

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

Cecilia Moreno
Internrevisor

Azets Revision & Rådgivning AB
Peter Cederblads
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 13:40

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 08:23

DOCUMENT ID:

r1xd1g2YAbx

ENVELOPE ID:

Hku1g2KA-g-r1xd1g2YAbx

DOCUMENT NAME:

Brf Malmöhus 49, 716407-0836 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

e0f84cec481260afa920451b72ca1871dcead0ab9239a46c8f4535ca8178f16a15f3774f4c739779db7221217c68ade902e130cb80351d406c599ad30529a4f

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. BENGT-GUNNAR GRAN bengt.gran@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:00 07.05.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.130.236
2. KARL INGVAR ANDERSSON kia4606@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:34 07.05.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.197.3
3. RATKO SONNERLAND ratte66@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 16:00 07.05.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.192.137
4. DANIEL HANSON CEDERS KÄR nilsdanielhanson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:38 08.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.125.79
5. SOFIE HOLMGREN KARA NFILOVSKI sofie@shkredovisning.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:56 10.05.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.141.213
6. OSCAR MANUEL GARRIDO GOMEZ oscar-garrido@mail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:15 11.05.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.174.214
7. CECILIA HERNANDEZ MORENO RENO cecilia.moreno@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:43 11.05.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.175.29
8. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@azets.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:40 20.05.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.192

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

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 Bostadsrättsförening Malmöhus 49, org.nr 716407-0836.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Malmöhus 49 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Malmöhus 49 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Cecilia Hernandez Moreno
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 08:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 08:23

DOCUMENT ID:

S1dJl2KRbl

ENVELOPE ID:

Sku1x2YRbe-S1dJl2KRbl

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Malmöhus 49 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ea484ddaf074294f734c449f34611b3dcfac2b6161f606
e03af529bfab1a747e9542af094df6d28d11e247c1c17af
cc97f645572e4bef559b2a5852b1f7e462

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA HERNANDEZ MO RENO cecilia.moreno@live.se	Signed Authenticated	11.05.2026 17:44 11.05.2026 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.175.29
2. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@azets.co m	Signed Authenticated	12.05.2026 08:27 12.05.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.23

* 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