

Årsredovisning 2025

Brf Neptuni Brygga

769638-8870



Välkommen till årsredovisningen för Brf Neptuni Brygga

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. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

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 2020-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-06 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö Triton 10	2021	Malmö

Föreningens fastighet utgör en 3D-fastighet, vilket innebär att den äger en avgränsad volym i höjd- och djupled. Marken ägs av Grodden Triton 8 i Malmö AB. Föreningen har därmed inte äganderätt till marken, utan nyttjar den enligt gällande avtal och fastighetsbildning.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Bostadsrätterna/Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 2 866 kvm.

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	16
2 RoK	3
3 RoK	14
4 RoK	9
Totalt:	42

I källarplan finns förråd till varje lägenhet. Cykelförråd finns i både källaren och i markplan. Föreningen hyr 20 st garageplatser (16 st vanliga och 4 st med laddplatser). Samtliga är uthyrda och det är kö till båda.

Föreningen är en del av en 3D-fastighetsbildning, och delar resurser med två andra fastigheter: ett trygghetsboende på plan 1 och ett vårdboende på plan 2, 3 och 4. Dessutom hyr föreningen ett antal garageplatser på källarplan av Lantmännen och delar källarutrymmen och miljörum med de båda boendena. Kostnader och underhåll fördelas mellan föreningen och de övriga två enligt ett schema som fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Styrelsens sammansättning

Stefan Lindskog	Ordförande
Jody Dahlbäck	Kassör
Jesper Lindström	Sekreterare
Bo Thorvinger	Styrelseledamot
Irja Andersson	Styrelseledamot
Malin Bokander	Styrelseledamot
Robert Bratt	Styrelseledamot

Valberedning

Petra Hallin, sammankallande
Eva-Maria Robertsson
Margareta Thorvinger

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Stena Recycling
Bredband, TV, telefon	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El-energi	Vattenfall
El-överföring	E.ON
Hissunderhåll	Element Hiss
Mätning av individuell förbrukning el och varmvatten	Elvaco
Teknisk förvaltning	Optimal Service
VA-abonnemang	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Triton Samfällighetsförening , med en andel på 0%.

Samfälligheten förvaltar gA1: andel 20% (garage, lokalgata, kommunikations- och grönytor, belysning mm.) GA2: andel 50% (innergård, planteringsytor, cykelförråd, belysning, gångbana, miljöhus mm.) GA3: andel 40% (fasad, installationer, takavvattning, el- och undercentraler, passagesystem) GA4: andel 1,5% (sprinklersystem med tillhörande ledningar som försörjer förrådsutrymmen).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

MÅNADSAVGIFTER: Vi har arbetat med att sänka våra kostnader för drift och räntor. Detta har gjort att vi kunnat sänka månadsavgifterna för 2026 med 5%.

Förändringar i avtal

EL-AVTAL: Vi omförhandlar våra el-avtal (elhandel/energi och elnät/överföring) varje år.

BREDBAND & TV: Vi har förhandlat om det kollektiva avtalet med Telia och fått ökad hastighet på bredbandet till oförändrad kostnad: från 100/100 Mbit/s till 1000/1000 Mbit/s. Varje medlem erbjuds ny router och TV-box.

Övriga uppgifter

SÄKERHET: P-platserna på lokalgatan mellan vårt hus och Lantmännen utökades under året. Garaget är nu endast öppet för föreningens medlemmar och Lantmännen:s, ICA:s och Forenede Care:s anställda. Hissen mellan garaget och ICA nu öppen endast för ICA:s anställda.

TVÅRSBESIKTNING: I mars månad genomfördes en besiktning av lägenheterna och fastigheten. Styrelsen har varit aktivt engagerad och agerat i medlemmarnas intresse genom att driva genomförandet av korrigerande åtgärder. Vi byter kod till dörrar och hiss med jämna mellanrum.

SYSTEM FÖR VÄRME OCH VATTEN: Utredningen i syfte att optimera den totala värmeförbrukningen och få en klarare bild av hur förbrukning fördelar sig mellan Samfällighetens medlemmar pågår.

ANDRAHANDSUTHYRNING: Vi har under året förtydligat reglerna kring andrahandsuthyrning. Pågående andrahandsuthyrningar (per 2026-01-20): 7 st.

SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGEN (SFF): föreningen har två ledamöter i SFF:s styrelse. Vi tar en aktiv del i SFF:s arbete. I SFF diskuteras och hanteras ekonomi och teknik i gemensamhetsanläggningarna (GA1-4).

TEKNISK FÖRVALTNING: Den tekniska förvaltningen sköts av Optimal Service. Styrelsen har tät och löpande kontakt med dem. Samarbetet har utrymme för förbättring och vi arbetar för att åstadkomma en förändring.

EKONOMISK FÖRVALTNING: Den ekonomiska förvaltningen sköts av Simpleko. Styrelsen har tät och löpande kontakt med dem.

NORDR: Styrelsen har aktiv kontakt med Nordr för uppföljning av garantiärenden och allmänna frågor.

MILJÖRUMMEN: Vi har lagt upp ett schema för städning av miljörummen.

AKUTA ÄRENDEN: Medlemmar kan kontakta Robert Bratt vid akuta ärenden.

INGLASNING, MARKIS & BALKONGSKYDD: Under året har 4 medlemmar låtit glasa in sina balkonger. Innan en medlem kan låta glasa in sin balkong eller montera markis måste ett avtal tecknas som reglerar ansvarsförhållandena mellan föreningen och medlemmen. En färgkod för balkongskydd har tagits fram.

Avtal och färgkod finns på föreningens hemsida.

MEDLEMSINFORMATION: Styrelsen informerar medlemmarna efter varje styrelsemöte via e-post, eller då det finns anledning. Samma information anslås på föreningens hemsida där alltså även tidigare utskick finns att läsa.

Medlemmarna kan nå styrelsen via epost: styrelsen@brfneptunibrygga.se.

ÖVRIGT: Målning av siffrorna på fasaden för ökad läsbarhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 376 per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten samt el.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Styrelsen informerar medlemmarna efter varje styrelsemöte via e-post, eller då det finns anledning. Samma information anslås på föreningens hemsida där alltså även tidigare utskick finns att läsa.

Medlemmarna kan nå styrelsen via epost: styrelsen@brfneptunibrygga.se. Denna används och styrelsen bedömer att detta fungerar bra.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 503 144	3 326 885	1 530 229	-
Resultat efter fin. poster	-1 179 857	-1 516 499	-205 110	-
Soliditet (%)	81	81	81	-
Yttre fond	261 000	129 000	-	-
Taxeringsvärde	101 200 000	66 225 000	66 225 000	26 925 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 092	1 030	656	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	78,8	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 786	12 864	12 942	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 786	12 864	12 942	-
Sparande / kvm totalyta, kr	274	156	82	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	77	44	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	88	131	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	208	44	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,29	4,39	-	-
Räntekänslighet (%)	11,71	12,49	19,73	-

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 och vatten (totalt 194 777 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte påverkar likviditeten.

Det är viktigt att påpeka att dessa avskrivningar inte innebär en faktisk kontantutströmning, utan snarare en bokföringsmässig post som syftar till att fördela kostnaderna för vår fastighet över sin ekonomiska livslängd.

Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	122 709 000	-	-	122 709 000
Upplåtelseavgifter	42 826 000	-	-	42 826 000
Fond, yttre underhåll	129 000	-	132 000	261 000
Balanserat resultat	-334 110	-1 516 499	-132 000	-1 982 610
Årets resultat	-1 516 499	1 516 499	-1 179 857	-1 179 857
Eget kapital	163 813 390	0	-1 179 857	162 633 533

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 982 610
Årets resultat	-1 179 857
Totalt	-3 162 467

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	343 920
Balanseras i ny räkning	-3 506 387
	-3 162 467

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	3 503 144	3 326 885
Övriga rörelseintäkter	3	13 913	421 766
Summa rörelseintäkter		3 517 057	3 748 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-943 707	-1 144 385
Övriga externa kostnader	7	-497 260	-455 682
Personalkostnader	8	-75 296	-75 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 964 760	-1 964 760
Summa rörelsekostnader		-3 481 022	-3 640 127
RÖRELSERESULTAT		36 035	108 524
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 917	1 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 213 975	-1 626 142
Summa finansiella poster		-1 215 892	-1 625 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 179 857	-1 516 499
ÅRETS RESULTAT		-1 179 857	-1 516 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	198 489 636	200 454 396
Summa materiella anläggningstillgångar		198 489 636	200 454 396
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 489 636	200 454 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 492	94 721
Övriga fordringar	11	17 479	285 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	222 438	191 272
Summa kortfristiga fordringar		245 409	571 929
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 183 056	392 765
Summa kassa och bank		1 183 056	392 765
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 465	964 694
SUMMA TILLGÅNGAR		199 918 101	201 419 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		165 535 000	165 535 000
Fond för yttre underhåll		261 000	129 000
Summa bundet eget kapital		165 796 000	165 664 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 982 610	-334 110
Årets resultat		-1 179 857	-1 516 499
Summa ansamlad förlust		-3 162 467	-1 850 610
SUMMA EGET KAPITAL		162 633 533	163 813 390
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	11 580 333	11 804 333
Summa långfristiga skulder		11 580 333	11 804 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	25 064 667	25 064 667
Leverantörsskulder		175 172	95 234
Skatteskulder		0	264 900
Övriga kortfristiga skulder		0	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	464 396	376 515
Summa kortfristiga skulder		25 704 235	25 801 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 918 101	201 419 090

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	36 035	108 524
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 964 760	1 964 760
	2 000 795	2 073 284
Erhållen ränta	-1 917	1 119
Erlagd ränta	-1 213 975	-1 626 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	784 903	448 261
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	326 520	-282 798
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-97 132	33 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 014 291	198 869
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-224 000	-224 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-224 000	-224 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	790 291	-25 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	392 765	417 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 183 056	392 765

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Neptuni Brygga 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.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Byggnad	0,83 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningen har 2021-06-15 förvärvat samtliga aktier i Fastighetsbolaget Neptuni AB. Bolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Malmö Triton 10. Efter köpet av aktierna genomfördes en verksamhetsöverlåtelse varvid Bolaget överlät hela sin verksamhet till Bostadsrättsföreningen Neptuni Brygga. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten. Bolaget kommer att säljas ut för likvidation. I samband med verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för aktierna ned till noll kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 835 624	2 681 754
Hysesintäkter, p-platser	315 595	349 158
Bredband och TV	99 792	99 792
Vatten	57 081	49 966
El	137 696	115 436
Övriga intäkter	57 356	30 779
Summa	3 503 144	3 326 885

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Räntegaranti	13 918	421 766
Övriga intäkter	-5	0
Summa	13 913	421 766

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	81 250	44 304
Städning	-2 575	2 575
Besiktning och service	4 400	12 531
Trädgårdsarbete	0	599
Snöskottning	-969	4 094
Löpande reparation och underhåll	27 185	19 877
Summa	109 291	83 980

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	184 421	220 294
Uppvärmning	251 646	375 000
Vatten	86 037	0
Summa	522 104	595 294

NOT 6, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 176	36 383
Bredband och TV	104 152	99 860
Samfällighet	174 984	328 868
Summa	312 312	465 111

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Hyra garage	366 736	300 000
Förbrukningsmaterial	520	15 742
Övriga förvaltningskostnader	42 487	53 710
Revisionsarvoden	16 375	15 625
Ekonomisk förvaltning	71 142	70 605
Summa	497 260	455 682

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 295	57 300
Sociala avgifter	18 001	18 000
Summa	75 296	75 300

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 209 430	1 624 558
Övriga räntekostnader	4 545	1 584
Summa	1 213 975	1 626 142

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202 858 000	202 858 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	202 858 000	202 858 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 403 604	-438 844
Årets avskrivning	-1 964 760	-1 964 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 368 364	-2 403 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	198 489 636	200 454 396
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 295 163</i>	<i>61 295 163</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	22 825 000
Summa	101 200 000	66 225 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 604	280 906
Skattefordringar	4 121	0
Övriga fordringar	3 754	5 030
Summa	17 479	285 936

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 811	115 409
Fastighetsskötsel	16 250	0
Uppvärmning	13 667	13 668
Försäkringspremier	10 622	11 928
Bredband och TV	26 038	26 038
Vatten	7 056	7 056
Förvaltning	17 994	17 173
Summa	222 438	191 272

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB Bank AB	2028-05-19	4,14 %	11 804 333	12 028 333
SBAB Bank AB	2026-04-22	2,58 %	24 840 667	24 840 667
Summa			36 645 000	36 869 000
Varav kortfristig del			25 064 667	25 064 667

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 525 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 750
El	18 845	21 809
Värme	87 635	0
Vatten	15 645	0
Arvoden och sociala avgifter	75 300	75 300
Förutbetalda avgifter/hyror	266 971	275 656
Summa	464 396	376 515

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 261 000	37 261 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

VÄRME OCH VATTEN: dessa kostnader har under året fakturerats månatligen efter prognos. Efter att utredningen av systemet blivit klar under Q2 2026, har de faktiska kostnaderna kunnat slutregleras. Framgent kommer denna reglering att ske löpande kvartalsvis.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Malmö

Stefan Lindskog
Ordförande

Jesper Lindström
Sekreterare

Jody Dahlbäck
Kassör

Bo Thorvinger
Styrelseledamot

Irja Andersson
Styrelseledamot

Malin Bokander
Styrelseledamot

Robert Bratt
Styrelseledamot

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

BoRevision
Lizette Söderdahl
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 12:49

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.05.2026 15:51

DOCUMENT ID:

HyWdgBj4yGe

ENVELOPE ID:

SkOgHiE1Mg-HyWdgBj4yGe

DOCUMENT NAME:

Brf Neptuni Brygga, 769638-8870 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

8104f7436522c491eee3d4047f2f3aa4469732df7867502c1d5d25a44291a0a235ac2af13a83ec24a516a52c5b67c35b93088b68db55f49e888a06a0c6584e0f

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. JODY BENGT ANTHONY DAHLBÄCK jody@easyway.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 15:58 15.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.198
2. ROBERT BRATT robertbratt@yahoo.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 16:26 15.05.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.227.28
3. BO THORVINGER bo@thorvinger.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 16:50 15.05.2026 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.238.210.82
4. IRJA ANDERSSON lrjam.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 16:57 15.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.146.212
5. MALIN BOKANDER Eva-malin@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:05 15.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 45.8.152.204
6. JESPER LINDSTRÖM johan.jesper.lindstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:12 15.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.199.227
7. STEFAN LINDSKOG stefanlindskog2@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:18 15.05.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.134
8. Lizette Anna Karolina Söderdahl lizette.soderdahl@borevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:49 18.05.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.55.253

* 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 Brf Neptuni Brygga, org.nr. 769638-8870

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Neptuni Brygga för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Neptuni Brygga för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 12:46

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 15.05.2026 15:51

DOCUMENT ID:

BkuxBi4JGg

ENVELOPE ID:

r1ueHsVkmX-BkuxBi4JGg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Neptuni Brygga.pdf

2 pages

SHA-512:

9eb22ce0811bcf93820080707a27d668b8979cb898469
0fc9f46d1298bdf3e1408d6fa6917bc42f32f1b3b6bc0fb2
769171d7d6556c9502048fce1ff7a819f1e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lizette Anna Karolina Söderdahl	Signed	18.05.2026 12:46	eID	Swedish BankID
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	18.05.2026 12:46	Low	IP: 90.142.55.253

* 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