

Årsredovisning 2025

Brf Conrad

769618-7561



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Conrad

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. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 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>
Hagen 3	2009	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 346 kvm och 2 lokaler om 417 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 763 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Åsell	Ordförande
Erik Josefsson	Suppleant
Hanna Velin	Suppleant
Lars Niclas Tilosius	Suppleant
Åsa Johanna Josefsson	Styrelseledamot
Frida Forsman	Styrelseledamot
Jon Eriksson	Styrelseledamot
Martin Sandberg	Styrelseledamot
Tone Sigrell	Suppleant

Valberedning

Anders Velin Persson och Ludwig Landström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Auktoriserad revisor Ernst&Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Styrelsen har gjort en bedömning att åtgärder kvar att åtgärda uppgår till ca 9 000 000 kr.

Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Nya entrédörrar och lägenhetsdörrar
- 2012** ● Ny värmeväxlare
- 2013** ● Skrapning och målning av trapphusfönster
Omputsning av fasad
- 2014** ● Dränering mot gård
- 2016** ● Injustering av värmesystemet samt nya ventiler och termostater
- 2018** ● Nya balkonger och fönsterdörrar mot gård
Spolning och filmning av avloppssystemet
- 2019** ● Nya källarförråd
- 2020** ● Renovering av trapphus inklusive ny belysning
Ombyggnation av vind till 6 st lägenheter inklusive terrasser
Relining av vertikala spillstammar inklusive stick till lägenheter
Installation av kärllgarage
- 2023** ● Besiktning av elsystemet av elingenjör
Rensning av hängrännor
Beskärning av träd på gården
Ny fasadbelysning
- 2024** ● Underhållsspolning av avloppsstammar efter genomförd relining
Översyn av belysning i källaren
OVK
Omläggning av dagvattenrör och installation av ny spolbrunn
Undersökning, filmning och reparation av avloppsrör i källaren
Översyn av ventilation i tvättstuga med ny fläkt
- 2025** ● Ny tvättmaskin
Översyn och åtgärd av befintligt elsystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Fasadenovering mot gatan
Förbättrad dränering längs fasaden samt kontroll av befintlig dränering
Renovering av trapphusfönster
Byte av boendefönster i fastigheten

Avtal med leverantörer

återvinning av avfall	Ragn-Sells Recycling AB
banktjänst	Nordea Hypotek AB
bredbandsleverantör	Bahnhof AB
ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
fjärrvärme	EON kundsupport Sverige AB
revision	Ernst & Young AB
serviceavtal ventilation	Gunnar Karlsén Sverige AB
soptömning	VA-Syd
städning av trapphus och tvättstuga	Delco AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har gårdsstädning utförts vid fyra tillfällen med god uppslutning av medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Byte av bredbandsleverantör har gjorts till Bahnhof.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 573 615	2 344 475	2 030 084	1 926 648
Resultat efter fin. poster	747 283	264 366	-234 124	288 935
Soliditet (%)	45	46	45	45
Yttre fond	843 502	940 771	1 121 033	1 069 773
Taxeringsvärde	32 213 000	28 200 000	28 200 000	28 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 024	953	1 019	997
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,6	52,5	48	50
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 571	12 351	12 683	13 082
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 361	9 429	9 683	9 988
Sparande / kvm totalyta, kr	695	471	236	402
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	30	61	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	168	174	165
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	52	62	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	250	297	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	2,01	2,84	1,69
Räntekänslighet (%)	13,25	13,50	17	18,2

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	15 189 268	-	-	15 189 268
Upplåtelseavgifter	1 605 408	-	-	1 605 408
Fond, yttre underhåll	940 771	-	-97 269	843 502
Balkongfond	1 961 592	-	-	1 961 592
Balanserat resultat	-5 285 415	264 366	97 269	-4 923 780
Årets resultat	264 366	-264 366	747 283	747 283
Eget kapital	14 675 990	0	747 283	15 423 273

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 962 188
Årets resultat	747 283
Totalt	-2 214 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	76 935
Att från yttre fond i anspråk ta	-83 643
Balanseras i ny räkning	-2 208 197
	-2 214 905

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	2 573 616	2 344 475
Övriga rörelseintäkter	3	-4	2
Summa rörelseintäkter		2 573 612	2 344 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-935 731	-1 178 610
Övriga externa kostnader	9	-122 636	-145 278
Personalkostnader	10	-23 429	-25 669
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 942	-392 232
Summa rörelsekostnader		-1 475 738	-1 741 789
RÖRELSERESULTAT		1 097 874	602 688
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 503	2 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-355 094	-340 804
Summa finansiella poster		-350 591	-338 322
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		747 283	264 366
ÅRETS RESULTAT		747 283	264 366

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	30 254 155	30 610 519
Maskiner och inventarier	13	207 124	176 331
Pågående projekt	14	1 721 233	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 182 512	30 786 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 182 512	30 786 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		225 667	140 446
Övriga fordringar	15	223 988	133 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98 478	25 920
Summa kortfristiga fordringar		548 133	300 174
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 414 981	665 650
Summa kassa och bank		1 414 981	665 650
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 963 114	965 824
SUMMA TILLGÅNGAR		34 145 626	31 752 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 794 676	16 794 676
Fond för yttre underhåll		843 502	940 771
Summa bundet eget kapital		17 638 178	17 735 447
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 962 188	-3 323 823
Årets resultat		747 283	264 366
Summa ansamlad förlust		-2 214 905	-3 059 457
SUMMA EGET KAPITAL		15 423 273	14 675 990
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 075 130	8 653 683
Summa långfristiga skulder		3 075 130	8 653 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 191 097	7 970 848
Leverantörsskulder		83 781	94 661
Skatteskulder		0	2 010
Övriga kortfristiga skulder		44 344	47 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	328 002	307 976
Summa kortfristiga skulder		15 647 224	8 423 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 145 626	31 752 674

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 097 874	602 688
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	393 942	392 232
	1 491 816	994 920
Erhållen ränta	4 503	2 482
Erlagd ränta	-342 139	-444 109
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 154 180	553 293
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-247 959	-192 186
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 982	209 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	897 239	570 512
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 789 604	35 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 789 604	35 569
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 089 000	0
Amortering av lån	-447 304	-447 304
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 641 696	-447 304
ÅRETS KASSAFLÖDE	749 331	158 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	665 650	506 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 414 981	665 650

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Conrad 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 - 2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	1,67 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	0,83 %
Balkonger	1,00 %
Maskiner och inventarier	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 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

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	1 343 988	1 221 864
Hysesintäkter, lokaler	1 136 115	1 033 476
Kabel-TV/Bredband	34 834	35 490
Intäktsreduktion	-5 820	0
Vatten	10 500	10 500
Värme	21 000	21 000
Övriga intäkter	32 999	22 145
Summa	2 573 616	2 344 475

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	2
Summa	-4	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	32 985	28 566
Besiktning och service	18 653	61 741
Trädgårdsarbete	1 948	0
Övrigt	4 113	20 122
Summa	57 699	110 429

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	2 277	7 111
Tvättstuga	14 484	12 013
Soprum/miljöanläggning	0	35 569
Dörrar och lås/porttele	17 737	31 044
VA	5 021	27 101
Värme	21 815	0
Ventilation	0	7 232
Tak	0	11 281
Försäkringsärende/vattenskada	13 757	0
Summa	75 092	131 352

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	19 635
VA	0	154 569
El	83 643	0
Summa	83 643	174 204

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	51 336	53 667
Uppvärmning	300 286	296 546
Vatten	107 300	91 220
Sophämtning	55 621	60 474
Summa	514 543	501 908

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 188	36 492
Övrigt	0	67 454
Kabel-TV	15 337	12 982
Bredband	37 684	21 196
Bredband/Kabeltv	0	15 202
Fastighetsskatt	114 546	107 392
Summa	204 755	260 718

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	37 958	48 230
Juridiska kostnader	31 278	18 226
Revisionsarvoden	24 000	35 000
Ekonomisk förvaltning	29 401	31 179
Konsultkostnader	0	12 644
Summa	122 636	145 278

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	17 828	20 000
Sociala avgifter	5 601	5 669
Summa	23 429	25 669

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	354 275	339 410
Övriga räntekostnader	819	1 394
Summa	355 094	340 804

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 875 781	33 875 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 875 781	33 875 781
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 265 262	-2 908 898
Årets avskrivning	-356 364	-356 364
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 621 626	-3 265 262
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 254 155	30 610 519
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 826 581</i>	<i>6 826 581</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 213 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 200 000
Summa	32 213 000	28 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	396 643	396 643
Årets inköp	68 371	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	465 014	396 643
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-220 312	-184 444
Årets avskrivning	-37 578	-35 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-257 890	-220 312
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	207 124	176 331

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	35 569
Årets investeringar	1 749 358	0
Omfört till Byggnad	-28 125	-35 569
Summa pågående arbeten	1 721 233	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	131 922	122 783
Skattefordringar	1 416	9 592
Övriga fordringar	90 650	1 433
Summa	223 988	133 808

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 807	2 223
Försäkringspremier	12 537	12 116
Kabel-TV	3 945	3 875
Bredband	5 500	356
Förvaltning	7 689	7 350
Summa	98 478	25 920

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-12-15	2,80 %	3 431 130	3 787 130
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,80 %	4 496 040	4 496 040
Nordea Hypotek	2026-05-20	0,94 %	4 111 991	4 157 643
Nordea Hypotek	2026-05-21	2,81 %	4 138 066	4 183 718
Nordea Hypotek	2026-12-15	2,35 %	2 000 000	
Nordea Hypotek	2026-06-24	2,34 %	89 000	
Summa			18 266 227	16 624 531
Varav kortfristig del			15 191 097	7 970 848

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 286 227 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 522	8 156
El	4 467	4 507
Uppvärmning	40 964	38 542
Utgiftsräntor	12 955	0
Vatten	27 532	25 447
Förutbetalda avgifter/hyror	216 958	215 824
Beräknat revisionsarvode	16 604	15 500
Summa	328 002	307 976

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 500 000	22 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fönsterbytet startade 2026-01-26 och beräknas vara klart 2026-05-15, då även fasadrenovering mot gata ska vara klar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Malmö

Åsa Johanna Josefsson
Styrelseledamot

Frida Forsman
Styrelseledamot

Jon Eriksson
Styrelseledamot

Marcus Åsell
Ordförande

Martin Sandberg
Styrelseledamot

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

Ernst&Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 14:46

DOCUMENT ID:

ryeYcq03TWx

ENVELOPE ID:

SJY9cA3TZe-ryeYcq03TWx

DOCUMENT NAME:

Brf Conrad, 769618-7561 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

88c5fdfff4c7b15ae5e81cbf5010d9384a9e3e5b9f11ada3f6791ba3de67f1c0d00ce50831953de930ab17bfd68fb6dcbc649fcda648c3f9c694add0ebb80382

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. Åsa Johanna Josefsson dr.johanna.josefsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:37 27.04.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.12
2. JON ALEXANDER ERIKSSON eriksson-jon@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 17:50 27.04.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.65
3. FRIDA FORSMAN frida.forsman@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:30 28.04.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.15
4. MARTIN SANDBERG martin.sandberg@tuta.io	 Signed Authenticated	28.04.2026 21:38 28.04.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.230
5. MARCUS ÅSELL marcus.asell@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:27 30.04.2026 11:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.57.55
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 08:27 04.05.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.149

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Conrad, 769618-7561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Conrad för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 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:

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Conrad 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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, 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 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 vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.04.2026 14:46

DOCUMENT ID:

H1IFccCna-x

ENVELOPE ID:

Bkt5qAnT-I-H1IFccCna-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

1a7495bb76b05acce25c6fde511ce0f26bfa309b90d09c
87b1ecb2dfbaadb2c7d868844ea9e0a8b2e455140a36bd
a887dbc333394571997c81bd5c56110862a1

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	04.05.2026 08:26	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 08:22	Low	IP: 213.115.249.149

* 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