



Välkommen till årsredovisningen för Brf Murgrönan i Svedala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
.....	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedala 306:104	2006	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006. Värdeåret är 2006. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 2 854 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 064 kvm.

Styrelsens sammansättning

Giulio Piovan	Ordförande
Andrés Roberto Vinkel Bonet	Styrelseledamot
Frida Ternström	Styrelseledamot
Bengt Kristian Olrud	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ernst & Young Auktoriserad revisor Jakob Rignell

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-06. Fastställande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-04. Fastställande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|--|
| 2021-2022 | ● OVK-besiktning av ventilation |
| 2022 | ● Reparation och målning av förrådsdörrar
Reparation och målning av teknikrumsdörrar
Byte av fasadbelysning till LED |
| 2023 | ● Underhåll träfasad, 3-vån. hus
Underhåll av trätrall, balkonger |
| 2024-2025 | ● Byte av fogar mellan betongelement |
| 2025 | ● Spolning av avlopp |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2026 | ● Trästaket, oljning och målning
Målning fasader
Tvätt av tak |
|-------------|---|

Avtal med leverantörer

Service av gaspannor	Milton
Snöröjning och halkbekämpning	Negléns
Värmepumpar	Värmegården

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Murbrukets Samfällighetsförening, med en andel på 65%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gångvägar, grönytor och lekplats. Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Tegelmästarens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 6,1% gemensamhetsanläggning Radio-TV och/eller Tele.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån är fortsatt bundna hos Handelsbanken, vilket säkerställer en förutsägbar utgift för föreningen. Utgifter i övrigt stiger sakta i takt med inflation och en del större höjningar av t.ex. vatten och avlopp.

Med ovanstående i åtanke har styrelsen i samråd med SBC:s ekonomer beslutat om en avgiftshöjning på 2% för 2026. Styrelsens ambition är att förvalta föreningen på ett ekonomiskt ansvarsfullt sätt, och med detta ser vi att föreningen har en fortsatt balanserad ekonomi.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2052. Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2023-10-17 av SBC. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 381 797 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investeringsbehovet till

26 042 kr, detta motsvarar 8 kr per kvm. Det totala långsiktiga underhåll och investeringsbehovet uppgår till 407 839 kr 2025 vilket motsvarar 133 kr per kvm.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 509 270	2 458 840	2 239 793	2 140 078
Resultat efter fin. poster	-318 332	-1 092 784	-2 759 867	-91 676
Soliditet (%)	52	53	54	57
Yttre fond	381 797	463 751	2 363 935	1 956 096
Taxeringsvärde	49 385 000	47 979 000	47 979 000	47 979 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	843	767	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	97,3	95,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 149	9 149	9 149	8 623
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 522	8 522	8 522	8 032
Sparande / kvm totalyta, kr	233	157	-23	109
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	68	21	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	28	34	159	237
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	87	39	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	188	219	322
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,49	1,98	-
Räntekänslighet (%)	10,64	10,85	11,93	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt efter avskrivningar och underhåll. Detta är enligt plan då föreningen är i en period med högre underhållskostnader. På sikt säkrar vår underhållsplan att vi har en ekonomi i balans. Styrelsen kan inte utesluta avgiftshöjningar i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 614 960	-	-	27 614 960
Upplåtelseavgifter	2 585 000	-	-	2 585 000
Fond, yttre underhåll	463 751	-463 751	381 797	381 797
Balanserat resultat	298 362	-629 033	-381 797	-712 468
Årets resultat	-1 092 784	1 092 784	-318 332	-318 332
Eget kapital	29 869 289	0	-318 332	29 550 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-330 671
Årets resultat	-318 332
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-381 797
Totalt	-1 030 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	269 116
Balanseras i ny räkning	-761 684

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	2 509 270	2 458 840
Övriga rörelseintäkter	3	17 373	13 440
Summa rörelseintäkter		2 526 643	2 472 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 045 301	-2 159 661
Övriga externa kostnader	9	-145 440	-195 480
Personalkostnader	10	-154 552	-149 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-764 436	-424 128
Summa rörelsekostnader		-2 109 729	-2 928 362
RÖRELSERESULTAT		416 915	-456 082
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 264	14 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-742 511	-651 128
Summa finansiella poster		-735 247	-636 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-318 332	-1 092 784
ÅRETS RESULTAT		-318 332	-1 092 784

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	54 668 383	55 432 819
Summa materiella anläggningstillgångar		54 668 383	55 432 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 668 383	55 432 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 534	-7 390
Övriga fordringar	13	49 796	48 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 539	0
Summa kortfristiga fordringar		72 869	41 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		561	64 778
SBC klientmedel i SHB		1 513 358	984 609
Summa kassa och bank		1 513 919	1 049 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 586 788	1 090 924
SUMMA TILLGÅNGAR		56 255 171	56 523 743

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 199 960	30 199 960
Fond för yttre underhåll		381 797	463 751
Summa bundet eget kapital		30 581 757	30 663 711
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-712 468	298 362
Årets resultat		-318 332	-1 092 784
Summa ansamlad förlust		-1 030 800	-794 422
SUMMA EGET KAPITAL		29 550 957	29 869 289
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 135 000	9 325 000
Summa långfristiga skulder		15 135 000	9 325 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 975 000	16 785 000
Leverantörsskulder		53 041	31 560
Skatteskulder		102 198	98 493
Övriga kortfristiga skulder		1 476	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	437 499	414 404
Summa kortfristiga skulder		11 569 214	17 329 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 255 171	56 523 743

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 915	-456 082
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	764 436	424 128
	1 181 351	-31 954
Erhållen ränta	7 264	14 426
Erlagd ränta	-759 069	-638 817
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	429 546	-656 345
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 331	6 226
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 318	96 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 533	-553 795
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 810 000	0
Amortering av lån	-5 810 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	464 533	-553 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 049 386	1 603 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 513 919	1 049 386

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Murgrönan i Svedala 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	4,23 %
Fasader	4,23 %
Fönster	2,17 %
Stamledningar VA	2,87 %
Stamledningar Värme	1,46 %
Styr & övervakning	14,82 %
Ventilation	8,08 %
El	2,87 %

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.

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	2 429 316	2 381 652
Hysesintäkter garage	39 000	42 900
Intäkter kabel-TV	24 300	24 300
Pantsättningsavgift	5 262	4 011
Överlåtelseavgift	10 804	5 732
Administrativ avgift	588	245
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	2 509 270	2 458 840

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	13 440	13 440
Återbäring försäkringsbolag	3 933	0
Summa	17 373	13 440

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	6 057	8 075
Besiktningar	0	10 733
Brandskydd	0	5 505
Snöröjning/sandning	27 115	30 265
Summa	33 172	54 578

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
VVS	0	78 383
Värmeanläggning/undercentral	37 973	29 063
Ventilation	0	1 244
Elinstallationer	0	7 056
Mark/gård/utemiljö	6 677	0
Vattenskada	0	82 049
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 014
Summa	44 650	204 809

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	25 000	0
Värmeanläggning	0	993 125
Fasader	244 116	155 994
Summa	269 116	1 149 119

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	191 838	206 820
Gas	87 028	104 260
Vatten	219 268	265 529
Sophämtning/renhållning	57 341	68 141
Summa	555 475	644 750

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 040	37 705
Samfällighetsavgifter	63 450	18 900
Fastighetsskatt	52 398	49 800
Summa	142 888	106 405

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	3 320
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 750	22 500
Styrelseomkostnader	1 189	2 004
Fritids och trivselkostnader	0	1 118
Föreningskostnader	1 719	488
Förvaltningsarvode enl avtal	52 851	50 531
Överlåtelsekostnad	12 348	12 036
Pantsättningskostnad	7 056	7 740
Övriga förvaltningsarvoden	7 500	0
Administration	3 432	2 380
Konsultkostnader	0	50 163
Föreningsavgifter	0	43 200
Summa	145 440	195 480

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Arbetsgivaravgifter	36 952	34 493
Summa	154 552	149 093

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	742 496	650 147
Kostnadsränta skatter och avgifter	15	981
Summa	742 511	651 128

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 100 000	61 100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 100 000	61 100 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 667 181	-5 243 053
Årets avskrivning	-764 436	-424 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 431 617	-5 667 181
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 668 383	55 432 819
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 258 000	39 277 000
Taxeringsvärde mark	8 127 000	8 702 000
Summa	49 385 000	47 979 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	49 796	48 928
Summa	49 796	48 928

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet fast skötsel	2 018	0
Förutbet försäkr premier	13 521	0
Summa	15 539	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-01	2,85 %	9 325 000	9 325 000
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,20 %	9 475 000	9 475 000
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,95 %	5 810 000	5 810 000
Handelsbanken	2026-01-29	3,06 %	1 500 000	1 500 000
Summa			26 110 000	26 110 000
Varav kortfristig del			10 975 000	16 785 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 110 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 521	11 122
Uppl kostn el	24 357	24 963
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	22 641	39 199
Uppl kostn vatten	55 314	49 832
Uppl kostnad arvoden	65 100	62 100
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 942	18 000
Förutbet hyror/avgifter	212 624	209 188
Summa	437 499	414 404

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 315 000	32 315 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Svedala

Giulio Piovan
Ordförande

Andrés Roberto Vinkel Bonet
Styrelseledamot

Frida Ternström
Styrelseledamot

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

Jakob Rignell
Ernst & Young
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 07:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 10:26

DOCUMENT ID:

HyM6_RJiZe

ENVELOPE ID:

Sk-ad0ysZI-HyM6_RJiZe

DOCUMENT NAME:

Brf Murgrönan i Svedala, 769613-2336 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

96e547447049b4a17b6efe4f72fbb62778f21bc0b97e370
d7eaea93fa2e61b6a4c9152354ad9b8c86970b226fba5b
122ec7b66d24f9b5cb1ef30d58341751a07

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. Andrés Roberto Vinkel Bonet roberto.bonet@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 09:24 25.03.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.6.172
2. Giulio Piovan gpiovan1908@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 10:26 25.03.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.9.244
3. FRIDA ELISABETH TERNS TRÖM ternstromfrida@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 22:05 25.03.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.30
4. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 07:19 26.03.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.158

* 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 Brf Murgrönan i Svedala, org.nr 769613-2336

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Murgrönan i Svedala 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 revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Murgrönan i Svedala 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 07:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.03.2026 10:26

DOCUMENT ID:

rk-MTdAJj-l

ENVELOPE ID:

HJ-6dR1jbx-rk-MTdAJj-l

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

44085b5293b06bc09b5e9fe721b7db8aa911e2280078a
64af9fa4fdf0f6a77780ec722f3655f9c96243103c83c052
e1ff11dee4f1ed8eac3fd99f1edd4f26706

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	26.03.2026 07:20	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	26.03.2026 07:19	Low	IP: 213.115.249.158

* 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