



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bredgatan 18

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostaden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARADIS 43	2007	LUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007-2008 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 417 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 853 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Greiff	Ordförande
Anne-Christine Carlsson	Sekreterare
Anders Rexö	Styrelseledamot
David Blomqvist	Styrelseledamot
Michael Hägglin	Styrelseledamot
Hans Persson	Suppleant
Ingrid Sjöberg	Suppleant
Line Kofod Møller	Suppleant
Per-Ola Malm	Suppleant

Valberedning

Marlene Malm
Veronica Gummesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt genom två ledamöter i förening

Revisorer

Jakob Rignell Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 av SBC och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades av styrelsen 2025.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 91 028 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 32 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 356 893 kr, detta motsvarar 125 kr per kvm. Det totala långsiktiga underhåll och investeringsbehovet uppgår till 447 921 kr, vilket motsvarar 157 kr per kvm.

Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Värmeslingor i gatuhusets tak
- 2016 ● Förbättrad utomhusbelysning
- 2017 ● Träbeskärning
Teknisk undersökning enstegstätade fasader
Utökat brandskydd
- 2018 ● Laddstolpar i garage - samtliga bilplatser
Underhåll & målning av trädetaljer - inkl inoljning av trätrall vid infart
- 2019 ● Renovering av mur
- 2020 ● Ny undercentral
Fasader - byte från enstegstätad till luftad fasad
Ny trall på balkonger i söder och öster
- 2021 ● Spolning av rörstammar
Förbättring/energibesparing belysning - byte till LED
Ventilation, OVK mm
Förnyad rabatt - innegården
- 2022 ● Uppgradering av hissarna - 4G
Utökat brandskydd - Installering av brandlarm
- 2023 ● OVK gällande brandfläktar och FTX systemet A-huset
- 2024 ● Montering av duvpiggar vid B- och C-entréer
Spolning av rörstammar
- 2025 ● Inoljning och renovering av trätrall vid infart

Planerade underhåll

- 2026-2027 ● LED belysning källarplan. Ekonomiskt övervägande.
Åtgärder på tak på A- och B-husen. Ekonomiskt övervägande.
Taktvätt A- och B-husen. Ekonomiskt övervägande.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Firesafe
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elbilsladdning	Elvaco
Fastighetsskötsel	SBC
Hissar	Kone
Internet, Tv, telefoni	Telia
Lägenhetsförteckning	SBC
Måleri	Sundets Måleri
Portar	Assa Abloy
Rörstammar	Spolarna
Undercentraler	Climat 80
Ventilation	Climat 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1:a februari 2025 höjdes årsavgiften med 2,5%.

Förändringar i avtal

Avtal med Eon för insamling av data från elbilsladdning sades upp per 2025-12-31, och har ersatts av ett motsvarande avtal med Elvaco. I samband med detta uppgraderades enheten för mätdatainsamling till 4G.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 694 864	2 587 854	2 318 467	2 071 068
Resultat efter fin. poster	-813 891	-441 842	-222 424	-474 152
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 201 394	1 110 366	748 995	612 349
Taxeringsvärde	92 145 000	93 313 000	93 313 000	93 313 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 020	972	869	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	90,8	89,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 550	11 599	11 773	11 152
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 785	9 827	9 974	9 448
Sparande / kvm totalyta, kr	163	83	160	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	46	45	43	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	112	95	88
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	26	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	183	160	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	3,58	2,04	-
Räntekänslighet (%)	11,33	11,93	13,55	-

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

Årsredovisningen uppvisar ett resultat på knappt -814 000 kr. Den kraftiga ökningen av förlusten i årets resultat beror på omläggning till det nya K3-regelverket. Detta är något de flesta bostadsrättsföreningar utsetts för, och vi är inget undantag. Underskottet understiger dock avskrivningar varför kassaflödet är fortsatt positivt. Föreningen har i viss utsträckning kompenserat det negativa resultatet med en höjning av årsavgiften med 2,5% per 2025-02-01. Styrelsen arbetar löpande med frågan om att vända föreningens

resultat, genom att aktivt arbeta med underhållsplanen och vi har ökat sparandetalet. Framtida höjningar av avgiften kan inte uteslutas, och en höjning med 2% är redan beslutad per 2026-02-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 005 000	-	-	28 005 000
Upplåtelseavgifter	52 647 675	-	-	52 647 675
Fond, yttre underhåll	1 110 366	-	91 028	1 201 394
Balanserat resultat	-9 839 992	-441 842	-91 028	-10 372 862
Årets resultat	-441 842	441 842	-813 891	-813 891
Eget kapital	71 481 207	0	-813 891	70 667 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 281 834
Årets resultat	-813 891
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 028
Totalt	-11 186 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 186 752

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	2 694 865	2 587 851
Summa rörelseintäkter		2 694 865	2 587 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 117 922	-1 123 222
Övriga externa kostnader	7	-142 390	-143 368
Personalkostnader	8	-90 335	-87 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 279 464	-678 108
Summa rörelsekostnader		-2 630 111	-2 032 462
RÖRELSERESULTAT		64 754	555 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 054	14 827
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-883 699	-1 012 058
Summa finansiella poster		-878 645	-997 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-813 891	-441 842
ÅRETS RESULTAT		-813 891	-441 842

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	97 781 595	99 061 059
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 781 595	99 061 059
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 781 595	99 061 059
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 960	0
Övriga fordringar	12	1 429 137	1 143 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 375	23 020
Summa kortfristiga fordringar		1 458 472	1 166 678
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 804	2 804
Summa kassa och bank		2 804	2 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 461 276	1 169 482
SUMMA TILLGÅNGAR		99 242 871	100 230 541

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 652 675	80 652 675
Fond för yttre underhåll		1 201 394	1 110 366
Summa bundet eget kapital		81 854 069	81 763 041
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 372 862	-9 839 992
Årets resultat		-813 891	-441 842
Summa ansamlad förlust		-11 186 752	-10 281 834
SUMMA EGET KAPITAL		70 667 317	71 481 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 113 000	3 900 000
Summa långfristiga skulder		10 113 000	3 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 802 250	24 135 250
Leverantörsskulder		67 509	75 061
Skatteskulder		165 200	162 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	427 596	476 193
Summa kortfristiga skulder		18 462 555	24 849 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 242 871	100 230 541

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	64 754	555 389
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 279 464	678 108
	1 344 218	1 233 497
Erhållen ränta	5 054	14 827
Erlagd ränta	-931 608	-924 535
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 664	323 789
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 535	-18 866
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 870	90 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 259	395 553
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	14 122 250
Amortering av lån	-120 000	-14 542 250
Förändring av checkräkningskredit	0	2 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-417 196
ÅRETS KASSAFLÖDE	284 259	-21 643
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 021 368	1 043 011
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 305 627	1 021 368

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bredgatan 18 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 bredband, 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	3,34 %
Fasader	2,58 %
Balkonger	3,34 %
Fönster	1,92 %
Stamledningar VA	2,44 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	4,30 %
Ventilation	5,31 %
El	2,44 %
Hissar	4,10 %

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	2 464 495	2 349 573
Hysesintäkter garage	192 000	189 600
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Elintäkter laddstolpe moms	15 860	15 283
Påminnelseavgift	0	120
Pantsättningsavgift	0	1 720
Överlåtelseavgift	4 012	10 030
Administrativ avgift	637	196
Andrahandsuthyrning	16 660	16 730
Vidarefakturerade kostnader	0	3 402
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	2 694 865	2 587 851

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	81 879	78 818
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 963	7 307
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 762
Larm och bevakning	7 480	8 632
Städning enligt avtal	58 108	55 934
Besiktningar	0	3 050
Hissbesiktning	7 129	5 360
Brandskydd	19 442	14 599
Gårdkostnader	1 297	1 420
Snöröjning/sandning	2 371	2 625
Serviceavtal	77 211	72 548
Förbrukningsmaterial	0	8 910
Summa	259 879	262 966

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	15 000
Källarutrymmen	1 012	0
Dörrar och lås/porttele	2 108	39 824
VVS	7 661	2 580
Ventilation	28 938	12 738
Elinstallationer	8 193	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 969	0
Hissar	7 028	6 938
Tak	0	12 150
Fasader	0	650
Skador/klotter/skadegörelse	5 326	4 403
Summa	70 235	94 283

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	131 495	127 856
Uppvärmning	309 719	319 795
Vatten	95 700	75 094
Sophämtning/renhållning	56 646	63 968
Summa	593 560	586 713

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	33 626	26 426
Bredband	77 452	70 805
Fastighetsskatt	83 170	82 030
Summa	194 248	179 261

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	4 058
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	23 750
Styrelseomkostnader	5 499	3 069
Fritids och trivselkostnader	0	999
Föreningskostnader	3 376	20 981
Förvaltningsarvode enl avtal	60 267	58 082
Överlåtelsekostnad	4 117	14 041
Pantsättningskostnad	0	1 720
Administration	5 909	5 360
Konsultkostnader	31 511	10 619
Tidningar och facklitteratur	535	689
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	142 390	143 368

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	73 500	71 625
Arbetsgivaravgifter	16 835	16 138
Summa	90 335	87 763

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	883 664	1 011 976
Dröjsmålsränta	35	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	82
Summa	883 699	1 012 058

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 965 969	106 965 969
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 965 969	106 965 969
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 904 910	-7 226 802
Årets avskrivning	-1 279 464	-678 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 184 374	-7 904 910
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	97 781 595	99 061 059
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 082 085</i>	<i>26 082 085</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 472 000	56 326 000
Taxeringsvärde mark	30 673 000	36 987 000
Summa	92 145 000	93 313 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 875	36 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 875	36 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 875	-36 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 875	-36 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	126 314	125 094
Transaktionskonto	322 711	334 606
Borgo räntekonto	980 112	683 958
Summa	1 429 137	1 143 658

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 995	11 257
Förutbet försäkr premier	5 775	5 407
Förutbet bredband	6 455	6 356
Upplupna intäkter	2 150	0
Summa	24 375	23 020

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-04-28	2,38 %	6 850 325	6 850 325
Nordea Hypotek AB	2026-04-28	2,38 %	6 971 925	6 971 925
Handelsbanken	2026-03-30	3,74 %	3 900 000	3 940 000
Handelsbanken	2028-03-30	3,18 %	10 193 000	10 273 000
Summa			27 915 250	28 035 250
Varav kortfristig del			17 802 250	24 135 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 315 250 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 086	13 192
Uppl kostn el	11 274	11 216
Uppl kostnad Värme	40 433	36 821
Uppl kostn räntor	137 730	185 639
Uppl kostn vatten	8 035	6 248
Uppl kostnad Sophämtning	4 666	4 735
Förutbet hyror/avgifter	223 372	218 342
Summa	427 596	476 193

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 856 500	31 856 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Lund

Lena Greiff
Ordförande

Anne-Christine Carlsson
Sekreterare

Anders Rexö
Styrelseledamot

David Blomqvist
Styrelseledamot

Michael Hägglin
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 06:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 12:47

DOCUMENT ID:

Skva8CWkGx

ENVELOPE ID:

H11TIRWyMI-Skva8CWkGx

DOCUMENT NAME:

Brf Bredgatan 18, 769614-0768 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

920cfbb206a45b6505a9a5474a5f67f4366d12ab75f3ae6
7e6744004f9d62a84edae2c7817166e7e7a3a2052c3747
d72510efcf8a7a99e297de34ce21e248aa4

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. ANDERS REXÖ anders.rexo@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:48 13.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.46.17
2. Michael Hägglin michael.hagglin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 13:08 13.05.2026 13:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.243.133
3. ANNE-CHRISTINE CARLSSON lac.carlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 15:21 13.05.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.201.242
4. David Erik William Blomqvist david_blomqvist@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:03 13.05.2026 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 195.60.68.13
5. LENA KRISTINA GREIFF lenagreiff1@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 18:13 13.05.2026 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.134.181
6. Leif Ola Jakob Rignell jakob.rignell@se.ey.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 06:59 15.05.2026 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 151.70.130.136

* 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 Bredgatan 18, 769614-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18 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 för föreningen.

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 på fel.

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 Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18 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 vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jakob Rignell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 07:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.05.2026 12:47

DOCUMENT ID:

HJvaLCZJzg

ENVELOPE ID:

S1elpL0Zyfl-HJvaLCZJzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bredgatan 18.pdf

2 pages

SHA-512:

776aa6125b70bc350833efe063189b14c64febef41b8bc
aaf68253f66f6307711c36615c2d3dbbd34569b88942c2
8bef6e91843d2bc3a838f93b0ffdc938baa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ola Jakob Rignell	Signed	15.05.2026 07:00	eID	Swedish BankID
jakob.rignell@se.ey.com	Authenticated	15.05.2026 06:59	Low	IP: 151.70.130.136

* 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