

Bostadsrättsföreningen Vannagårdsgatan

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Vannagårdsgatan

Org.nr: 769616-6896

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vannagårdsgatan, 769616-6896, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Andreas Norling	2027
Ledamot	Camilla Lorensen	2026
Ledamot	Eva Christiansson	2027
Ledamot	Malin Lunderquist	2026
Ledamot	Robin Johnny Zandelin	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Per Ekström (sammankallande) och Anna-Lovisa Andersson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Vannagården 4, Vannagården 5, Vannahon 1, Vannahon 2 samt Vannakaret 10 Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Vannagårdsgatan 58-212.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 59 parkeringsplatser samt 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	32	7	32

Total tomtarea:	9 129	kvm
Total bostadsarea:	6 026	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 716	kvm
- varav hyresrättsarea:	310	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-08-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Jour	Örestads bevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Milton

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 379 517 kr (556 416 kr 2024) och planerat underhåll för 615 441 kr (698 463 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-09-13 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 571 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 261 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 99 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	5 215	4 818	4 609	4 513
Resultat efter finansiella poster, tkr	282	- 88	- 925	- 276
Förändring av underhållsfond	956	754	-194	57
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	145	-23	88	487
Sparande kr/kvm	285	237	253	337
Soliditet, %	46	45	45	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	788	743	703	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	88	87	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	747	701	661	649
Bostadshyra kr/kvm	1 246	1 165	1 136	1 113
Driftkostnad kr/kvm	314	305	313	237
Energikostnad kr/kvm	70	66	58	65
Ränta kr/kvm	125	87	62	67
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	261	241	239	256
Skuldsättning kr/kvm	7 761	7 908	7 968	8 144
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 182	8 337	8 400	8 585
Räntekänslighet (%)	10	11	12	12
Snittränta, (%)	1.61	1.1	0.78	0.83

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 028 742	1 241 059	- 11 788 965	- 88 488
Disposition enligt föreningsstämma			-88 488	88 488
Avsättning till underhållsfond		1 571 000	-1 571 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-615 441	615 441	
Årets resultat				281 823
Vid årets slut	51 028 742	2 196 618	- 12 833 012	281 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 877 453
Årets resultat före fondändring	281 823
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 571 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	615 441
Summa över/underskott	- 12 551 189

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 12 551 189
Totalt	- 12 551 189

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 911 359

4 528 436

Övriga rörelseintäkter

3

303 817

289 592

Summa rörelseintäkter

5 215 176

4 818 028

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 888 799

-3 094 468

Övriga kostnader

5

-324 452

-323 341

Personalkostnader

6

-154 550

-153 798

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-819 211

-819 211

Summa rörelsekostnader

-4 187 012

-4 390 818

RÖRELSERESULTAT

1 028 164

427 210

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 784

7 565

Räntekostnader och liknande resultatposter

-754 125

-523 263

Summa finansiella poster

-746 341

-515 698

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

281 823

-88 488

RESULTAT FÖRE SKATT

281 823

-88 488

ÅRETS RESULTAT

281 823

-88 488



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	86 599 926	87 347 092
Inventarier, maskiner och installationer	10	360 231	432 276
Summa materiella anläggningstillgångar		86 960 157	87 779 368
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 960 157	87 779 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 761	39 761
Övriga fordringar		14 558	40 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	373 466	358 828
Summa kortfristiga fordringar		427 785	439 491
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 149 322	986 599
Summa kassa och bank		1 149 322	986 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 577 107	1 426 090
SUMMA TILLGÅNGAR		88 537 264	89 205 458



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 028 742	51 028 742
Underhållsfond		2 196 618	1 241 059
Summa bundet eget kapital		53 225 360	52 269 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 833 012	-11 788 965
Årets resultat		281 823	-88 488
Summa fritt eget kapital		-12 551 189	-11 877 453
SUMMA EGET KAPITAL		40 674 171	40 392 348
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	22 315 497	11 599 648
Summa långfristiga skulder		22 315 497	11 599 648
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		22 315 497	11 599 648
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	24 452 816	36 052 351
Leverantörsskulder		239 959	409 409
Skatteskulder		10 431	12 138
Övriga skulder		47 984	62 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	796 406	676 792
Summa kortfristiga skulder		25 547 596	37 213 462
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		25 547 596	37 213 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 537 264	89 205 458



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 028 164	427 210
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	819 211	819 211
Summa	1 847 375	1 246 421
Erhållen ränta	7 784	7 565
Erlagd ränta	-754 125	-523 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 101 034	730 723
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	11 706	-161 866
Förändring av rörelseskulder	-66 331	-147 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 046 409	420 907
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	35 522 137	13 206 640
Amortering av låneskulder	-36 405 823	-13 567 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-883 686	-360 424
Årets kassaflöde	162 723	60 483
Likvida medel vid årets början	986 599	926 116
Likvida medel vid årets slut	1 149 322	986 599



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120 år
Markanläggningar	20-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 267 332	4 008 000
Hyror bostäder	386 369	361 055
Hyror p-platser/garage	252 308	159 381
Övriga objekt	5 350	0
Totalt årsavgifter och hyror	4 911 359	4 528 436



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2025	2024
3 228	0
13 082	6 925
49 763	44 923
237 744	237 744
303 817	289 592
303 817	289 592

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter ingår det för 2024, vidarefakturerings av kostnader till Brf Allén i Husie till en summa av 37 248 kr.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025	2024
64 438	60 557
356 739	339 868
70 936	70 624
465 504	451 891
317 509	309 073
39 908	43 501
20 117	20 684
104 124	160 567
43 569	0
118 836	117 000
75 394	74 123
52 976	55 912
29 319	8 650
134 472	127 140
1 893 841	1 839 590

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Bostäder
Markytor
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

9 348	25 150
22 269	45 190
0	18 586
7 271	6 158
118 163	127 245
0	1 572
52 827	19 463
47 012	43 001
110 506	246 308
12 121	23 743

379 517

556 416

Planerat underhåll

Huskropp, tak
Huskropp, fasader
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
P-platser/garage
Värme, installationer
Ventilation, installationer
Markytor

0	161 171
48 563	0
20 875	0
25 100	0
73 370	0
0	537 292
447 533	0

615 441

698 463

Totalt fastighetskostnader

2 888 799

3 094 468



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	193 842	183 585
Revision	31 950	29 925
Tele och post	5 847	4 389
Självrisker vid skada	0	5 862
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	681	0
Jurist- och advokatkostnader	42 312	16 606
Kontorsmateriel och trycksaker	0	687
Bankkostnader	2 827	2 797
IT-tjänster	8 944	9 102
Övriga externa tjänster	0	31 448
Övriga externa kostnader	38 048	38 940
Totalt övriga kostnader	324 452	323 341

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 950	34 342
Utbildning	0	4 856
	154 550	153 798
Totalt personalkostnader	154 550	153 798

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	671 438	671 438
Markanläggningar	75 728	75 728
Inventarier, maskiner och installationer	72 045	72 045
	819 211	819 211
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	819 211	819 211

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
Summa:	68 170 000	68 170 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	76 986 320	76 986 320
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	2 070 907	2 070 907
Utgående anskaffningsvärden	96 872 040	96 872 040
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 8 493 118	- 7 821 680
Markanläggningar	- 1 031 830	- 956 102
Årets avskrivning på byggnader	- 671 438	- 671 438
Årets avskrivning på markanläggningar	- 75 728	- 75 728
Utgående avskrivningar	-10 272 114	-9 524 948
Utgående redovisat värde	86 599 926	87 347 092
<i>Varav</i>		
Byggnader	67 821 764	68 493 202
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	963 349	1 039 077
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	55 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 600 000
	70 000 000	74 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 000 000	74 600 000
	70 000 000	74 600 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	799 934	799 934
Utgående anskaffningsvärden	799 934	799 934
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 367 658	- 295 613
Årets avskrivningar	- 72 045	- 72 045
Utgående avskrivningar	- 439 703	- 367 658
Utgående redovisat värde	360 231	432 276
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	373 466	358 828
Summa	373 466	358 828
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 137 875	975 179
Sparkonto SEB	11 447	11 420
Summa	1 149 322	986 599
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 452 816	36 052 351
Förfaller 2-5 år från balansdagen	22 315 497	11 599 648
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	46 768 313	47 651 999



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	Löst	0,68 %	0	11 422 851
SEB	Löst	0,66 %	0	11 422 860
SEB	Löst	3,85 %	0	700 000
SEB	Löst	3,12 %	0	12 506 640
Handelsbanken	2026-10-30	1,10 %	11 246 176	11 599 648
Handelsbanken	2030-10-30	3,08 %	7 104 427	0
Handelsbanken	2028-10-30	2,74 %	15 211 070	0
Handelsbanken	2026-12-30	2,49 %	13 206 640	0
Summa skulder till kreditinstitut			46 768 313	47 651 999
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-24 452 816	-36 052 351
			22 315 497	11 599 648

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 568	75 304
Upplupna räntekostnader	141 957	29 177
Förutbetalda intäkter	427 105	406 026
Upplupna revisionsarvoden	30 700	28 000
Upplupna kostnader	121 076	138 285
Summa	796 406	676 792



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Andreas Norling
Ordförande

Camilla Lorensen
Ledamot

Eva Christiansson
Ledamot

Malin Lunderquist
Ledamot

Robin Johnny Zandelin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 25.03.2026 10:56

DOCUMENT ID:

rkVSZ4WsZI

ENVELOPE ID:

ry4rZN-j-l-rkVSZ4WsZI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vannagård
sgatan.pdf

17 pages

SHA-512:

e6f12a235b42ed66194fbf4892fb3b50bbebdbd6d55fb1b
76d3fabba7444dc729c631a7772440fa762dc6d9811fe7
c151f0e3f76d75ee10bc4f4a50bac2785e6

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
ROBIN JOHNNY ZANDELIN	 Signed	26.03.2026 19:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/12/28)
	Authenticated	26.03.2026 19:57	Low	
EVA WICTORIA ALEXIA CH RISTIANSSON	 Signed	31.03.2026 16:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/09/17)
	Authenticated	31.03.2026 16:03	Low	
MALIN LINNÉA MARIANNE LUNDERQUIST	 Signed	31.03.2026 17:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/09/02)
	Authenticated	31.03.2026 17:44	Low	
CAMILLA LORENSEN	 Signed	31.03.2026 19:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/07/08)
	Authenticated	28.03.2026 20:28	Low	
ANDREAS NORLING	 Signed	01.04.2026 12:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/06/24)
	Authenticated	01.04.2026 12:29	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	01.04.2026 15:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	01.04.2026 15:18	Low	

* 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 Vannagårdsgatan, org.nr **769616-6896**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vannagårdsgatan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Vannagårdsgatan 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 trygghetssätt.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt digital underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 april 2026



**Revisionsberättelse - Vannagårdsgatan
(1).pdf**

(93476 byte)
SHA-512: 587cd0dd92350d67b77122cc0f399017f070f
cf2985ae219f87fbb939e1de6fcc2357fce5e30a2e25c5
dfc88e53f610e444d28d1002ff43af97eda30de86df5b

Underskrifter

2026-04-01 15:20:56 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Vannagårdsgatan

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

fc50e78496ba20c011751b843aa31f0989d2b5fccc354b680dbf4a0c48c877af45175d8938d49df902eb5a4c5f13cfd49c7f9371d053aa3d22e766b3bb24b83



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

