



Välkommen till årsredovisningen för Brf Maltes Trädgård

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19 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
Smörbollen 60	2001	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 24 småhus.

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 466 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 466 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Maria Enberg	Ordförande
Hussein Al Hadad	Sekreterare
Mats Berglund	Ledamot
Enisa Pilav	Kassör

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sandra Linnea Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Ny märkning i värmecentralen efter Eons normer
Tätning av gaspanna 3 för stoppa korrosion
Övergång till Biogas oktober
- 2016-2019** ● Byte av takfläktar - Byte av fläktar sker vid behov.
- 2016-2021** ● Spolning av rörnätet - AvloppsJouren
- 2018** ● Spolning och filmning av Pinjegatan 1 A -1 F - Återkommande dålig lukt i 4 lägenheter
- 2019** ● Besiktning värmecentral - Weum
Energideklaration - Enspecta
Byte av vreden på inomhusventilation - GK
Byte av utomhusbelysning - Miljöbelysning
Byte av elementfilter i lägenheterna - Styrelsen beställer filter
Kanalrensning - Riksbyggen och SIMAB
Service av gaspannor - GK
- 2020** ● Fasadtvätt 2-planshus - Högtrycksservice Öresund
Byte av trädgårdsentreprenör - Green Landscaping
Byte av ljussensorer i 2 st garage - Spot Elektronik AM
- 2022** ● Stamspolning - AvloppsJouren
Element samt termostater - GK
Målning av 2-planshusen - RC Måleri AB har fått uppdraget. Påbörjas i april 2022.
Målning av avskiljande plank mot lekplats. - Utfört av medlem.
Service på gaspannor - Rörläggare GK Serviceavtal
Kastanjetråd
- 2023** ● Obligatorisk besiktning värmecentral - (Utfärd av Weum) (Var tredje år)
Avtal med entreprenör av utomhusmiljön uppsagt (Green Landscaping)
Installation av postlådebox. All post från Postnord på samma plats.
Delvis rensning av ogräs i föreningens häckar.
Målning garage/carports och fasad på gemensamma rum (Lager 1)
Byte ruttna brädor garage/carports och fasad av gemensamma rum
Installation av ny stolpe (För att begränsa biltrafik)
Byte till nya elmätare, alla hushåll (Utförd av EON)

- 2023** ● Reparation av trasiga komponenter i värmesystemet (Utfördes av GK)
Reparation av trasiga garageportar (Mestadels fjädrar som fungerande dåligt)
Reparation av kortslutning i utomhusbelysningen
Tillbakagång till naturgas (På grund av kostnaden)
Byte till nya smartare vattenmätare (Utförd av VA Syd)
- 2024** ● Beskrining av kastanjetråd vid Pinjegatan 1S.
Problem med kortslutande utomhusbelysning åtgärdad
Reparation av nedsänkt tak på en carport
Målning av enplanshus etapp 1 (Etap 2 sker 2025)
Byte av rutten fasad/träkomponenter på enplanshus
Filtrering av vattnet i värmesystemet (Utförd av GK)
Underhåll av utvalda delar på taken (p.g.a. läckage)
Andra lagret färg på Garage/Carports/ Gemensamma utrymmen
- 2025** ● Takbyten på alla bostadshusen
Målning av samtliga fönster och dörrar enplanshusen
Målning av enplanshus etapp 2

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Målning av förrådsdörrar gavlar, tvåplanshusen
Fortsatt underhåll av lekplats (Ny sand & målning av bänkar, sandlådan)
Målning fönsterlister och atriumhus, tvåplanshusen

Avtal med leverantörer

Återvinning	Ragnsells
El	EON
Försäkring	Länsförsäkringar
Förvaltning	SBC
Gas	Apport Gas
Internet/TV	Telia
Jourttjänst och bevakning	Tempest Security
Leverans av gas	Weum
Underhållsplan	Riksbyggen
Värmesystem	GK - Gunnar Karlsson
Vatten och sophantering	Va Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De flesta ytorna på föreningens egendom, är målade. Vissa ytor behöver kompletteras, medan vissa ytor ska målas enligt underhållsplanen. Målningen av dessa ytor är framskjutna till 2026-2027, beroende på vilka upphandlingar och avtal styrelsen lyckas uppnå. Samtliga tak är färdigställda.

Pga av de ökande kostnader behövde hyran höjas två gånger under 2025. Totalt höjdes hyran med ca 10 procent. Utifrån rådande ekonomiska läge kommer troligtvis inga större hyreshöjningar att ske under 2026.

Förändringar i avtal

Veteranpoolen har hand om skötsel, yttre miljö. Hagtorn har hand om snöröjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 559 490	2 369 441	2 201 119	2 095 557
Resultat efter fin. poster	-870 634	-290 855	83 449	-1 548 689
Soliditet (%)	53	56	56	56
Yttre fond	3 764 887	3 291 052	2 756 110	3 522 191
Taxeringsvärde	49 644 000	49 644 000	43 548 000	43 548 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 005	925	860	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	96,3	94,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 153	7 550	7 598	7 647
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 153	7 550	7 598	7 647
Sparande / kvm totalyta, kr	224	121	162	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	12	8	7
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	190	204	282	360
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	53	49	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	269	340	410
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	3,04	0,89	-
Räntekänslighet (%)	8,11	8,16	8,83	-

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

Förlust är tillfällig. Vi har fått extra utgifter för målning av enplans hus. Allt målningsarbete för enplanshusen betalades under 2025. Dessutom har våra avskrivningar stigit, eftersom vi har gått över från K2 till K3. Om ekonomin inte stabiliseras kommer styrelsen höja hyran med fyra procent.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	23 080 000	-	-	23 080 000
Fond, yttre underhåll	3 291 052	-322 165	796 000	3 764 887
Balanserat resultat	-1 916 533	31 310	-796 000	-2 681 223
Årets resultat	-290 855	290 855	-870 634	-870 634
Eget kapital	24 163 665	0	-870 634	23 293 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 885 223
Årets resultat	-870 634
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-796 000
Totalt	-3 551 857

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	834 432
Balanseras i ny räkning	-2 717 425

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	2 559 490	2 369 441
Övriga rörelseintäkter	3	9 536	0
Summa rörelseintäkter		2 569 026	2 369 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 066 712	-1 626 159
Övriga externa kostnader	9	-107 109	-92 510
Personalkostnader	10	-115 318	-119 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 599	-267 456
Summa rörelsekostnader		-2 878 738	-2 105 384
RÖRELSERESULTAT		-309 712	264 057
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 223	13 783
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-564 145	-568 694
Summa finansiella poster		-560 922	-554 911
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-870 634	-290 855
ÅRETS RESULTAT		-870 634	-290 855

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	43 563 692	42 371 190
Summa materiella anläggningstillgångar		43 563 692	42 371 190
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 563 692	42 371 190
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 737	31 360
Övriga fordringar	13	489 162	854 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	76 053	64 761
Summa kortfristiga fordringar		634 952	950 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		634 952	950 329
SUMMA TILLGÅNGAR		44 198 645	43 321 519

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 080 000	23 080 000
Fond för yttre underhåll		3 764 887	3 291 052
Summa bundet eget kapital		26 844 887	26 371 052
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 681 222	-1 916 533
Årets resultat		-870 634	-290 855
Summa ansamlad förlust		-3 551 856	-2 207 387
SUMMA EGET KAPITAL		23 293 031	24 163 665
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 854 760	0
Summa långfristiga skulder		19 854 760	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	250 000	18 617 260
Leverantörsskulder		275 852	94 258
Skatteskulder		17 035	21 946
Övriga kortfristiga skulder		53 893	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	454 074	424 390
Summa kortfristiga skulder		1 050 854	19 157 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 198 645	43 321 519

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-309 712	264 057
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	589 599	267 456
	279 887	531 513
Erhållen ränta	3 223	13 783
Erlagd ränta	-569 762	-513 982
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-286 652	31 313
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 843	-87 533
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	265 877	33 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 618	-22 265
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 782 101	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 782 101	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 705 000	0
Amortering av lån	-217 500	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 487 500	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-411 219	-142 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	832 939	975 204
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	421 719	832 939

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Maltes Trädgård 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.

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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,44 %
Fasader	2,16 %
Fönster	2,16 %
Stamledningar VA	2,89 %
Stamledningar Värme	1,44 %
Ventilation	2,89 %
El	2,89 %
Yttertak	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 477 616	2 280 780
Hysesintäkter garage	45 450	51 750
Hyror carport	32 400	31 800
Nycklar/lås vidarefakturerings	762	0
Påminnelseavgift	420	180
Dröjsmålsränta	0	52
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	1 470	2 866
Administrativ avgift	196	294
Öres- och kronutjämnings	0	0
Summa	2 559 490	2 369 441

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 650	0
Återbäring försäkringsbolag	2 886	0
Summa	9 536	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	6 567	6 381
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	25 523
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 604	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	35 000	11 600
Gårdkostnader	267	7 859
Gemensamma utrymmen	878	0
Snöröjning/sandning	27 489	0
Serviceavtal	6 221	5 112
Förbrukningsmaterial	1 563	29 219
Summa	80 589	85 693

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	24 707
Dörrar och lås/porttele	1 445	0
VVS	29 775	1 344
Värmeanläggning/undercentral	50 818	117 091
Elinstallationer	0	12 924
Tak	0	49 939
Garage/parkering	23 070	-1 125
Vattenskada	8 066	0
Summa	113 174	204 881

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	49 465
Värmeanläggning	110 820	0
Elinstallationer	42 604	0
Fasader	681 008	272 700
Summa	834 432	322 165

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	25 750	28 861
Gas	469 561	502 621
Vatten	126 976	131 289
Sophämtning/renhållning	41 831	43 664
Grovsopor	1 839	328
Summa	665 957	706 763

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 750	0
Självrisk	6 385	0
Kabel-TV	29 966	0
Bredband	64 683	78 057
Fastighetsskatt	241 776	228 600
Summa	372 560	306 657

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	1 107
Inkassokostnader	2 965	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 375	18 625
Styrelseomkostnader	0	1 175
Fritids och trivselkostnader	389	654
Föreningskostnader	3 343	2 332
Förvaltningsarvode enl avtal	62 331	49 088
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	2 580
Administration	1 776	12 937
Konsultkostnader	2 213	0
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	107 109	92 510

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 749	85 948
Löner till kollektivanst	0	4 800
Arbetsgivaravgifter	27 569	28 511
Summa	115 318	119 259

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	564 145	568 694
Summa	564 145	568 694

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 700 000	46 700 000
Årets inköp	1 782 101	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 482 101	46 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 328 810	-4 061 354
Årets avskrivning	-589 599	-267 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 918 409	-4 328 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 563 692	42 371 190
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 477 000</i>	<i>14 477 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 892 000	29 892 000
Taxeringsvärde mark	19 752 000	19 752 000
Summa	49 644 000	49 644 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 443	21 269
Transaktionskonto	310 864	199 465
Borgo räntekonto	110 855	633 474
Summa	489 162	854 208

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 396	8 107
Förutbet fast skötsel	2 189	0
Förutbet försäkr premier	37 387	29 750
Förutbet kabel-TV	4 866	4 866
Förutbet bredband	14 215	22 038
Summa	76 053	64 761

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2025-02-28	0,92 %		4 886 000
Nordea	2025-02-28	4,29 %		6 615 260
Nordea	2025-02-28	4,29 %		7 116 000
Nordea	2027-02-17	2,71 %	4 886 000	
Nordea	2027-02-17	2,71 %	6 615 260	
Nordea	2027-02-17	2,71 %	7 116 000	
Nordea	2027-02-17	2,71 %	1 487 500	
Summa			20 104 760	18 617 260
Varav kortfristig del			250 000	18 617 260

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 854 760 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	69 359	58 104
Uppl kostn el	2 374	2 451
Uppl kostn räntor	50 018	55 635
Uppl kostn vatten	12 643	10 636
Uppl kostnad Sophämtning	2 258	1 826
Uppl kostnad arvoden	72 138	72 138
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 666	22 666
Förutbet hyror/avgifter	222 618	200 934
Summa	454 074	424 390

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 720 000	23 720 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Malmö

Anna-Maria Enberg
Ordförande

Enisa Pilav
Kassör

Hussein Al Hadad
Sekreterare

Mats Berglund
Ledamot

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

Dillon AB
Sandra Linnea Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 07:38

DOCUMENT ID:

rJuvPB1pWl

ENVELOPE ID:

ryedvDHkpWl-rJuvPB1pWl

DOCUMENT NAME:

Brf Maltes Trädgård, 769606-7672 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2de50c2012bb54baf2196f857fc0c2a22c1011e47f374db
a029d22d39f389a4a8882cafe0146369ba42c03a02c3ed
b38896667674cd3edadc24a8b5ffe3176fb

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. ANNA-MARIA ENBERG enberg.annamaria@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 08:12 17.04.2026 08:11	eID Low	Swedish BankID IP: 109.56.84.139
2. ENISA PILAV enisa.pilav@luterkort.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:01 17.04.2026 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.191.162
3. MATS BERGLUND matsb1@telia.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 09:21 17.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.82.144
4. HUSSEIN AL HADAD hussein1985@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 11:44 17.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.33.145
5. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:58 17.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.79.197

* 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 Maltes Trädgård

Org.nr 769606-7672



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maltes Trädgård för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Maltes Trädgård för räkenskapsåret 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Höör per den dag som framgår av min digitala signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 12:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 17.04.2026 07:38

DOCUMENT ID:

r1ODvHyabx

ENVELOPE ID:

rkOvPHkT-x-r1ODvHyabx

DOCUMENT NAME:

0 - 2 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

addb98c6d39c9738086fdc52a46655052ccb4362553e4
6146f463eb8da075efae91e3088c9499847903fe710f70f
f4b201ec53e69c9ffc0f0a77bc8cbf6cd434

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD	Signed	23.04.2026 12:58	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	17.04.2026 13:05	Low	IP: 62.20.79.197

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed