Årsredovisning för

Brf Svartbröder i Lund

769609-2175

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter	6
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svartbröder i Lund, 769609-2175 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Information om verksamheten.

Bostadsrättsföreningen Svartbröder i Lund registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 16 januari 2003. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

Under år 2003 var bostadsrättsföreningen ett oäkta bostadsföretag, men i slutet av år 2004 omvandlades en av lokalerna till en lägenhet varför föreningen från och med år 2004 är ett äkta bostadsföretag.

Föreningens fastighet

Den 6 maj 2003 förvärvades fastigheten Svartbröder 17 på Skomakaregatan 5 i Lund. Fastigheten består av fyra byggnader, ett gatuhus som ursprungligen uppfördes på 1800-talet, samt tre gårdshus, varav det ena uppfördes på 1920-talet, och de båda andra år 1994.

Fastighetens yta är 960 kvm, varav 830 kvm utgör lägenheter och 130 kvm utgör lokaler.
Lägenheterna fördelar sig på två 1-rummare, fem 2-rummare, två 3-rummare, och två 4-rummare.
Lokalerna består av två affärslokaler.
Under år 2020 gjordes en omfattande renovering av fastighetens tak.

Medlemmar
Bostadsrättsföreningen har tio medlemmar. En överlåtelse av lägenhet har skett under 2025.

Styrelse

Bostadsrättsföreningens styrelse var vid utgången av år 2025 följande:

Lars Kjellsson	ordförande
Dan Kärreman	sekreterare
Ted Amir-Barghi	kassör
Sara Bargi	ledamot
Kerstin Lidén	suppleant
Nina Amir-Barghi	suppleant

Firmatecknare är styrelsen eller Lars Kjellsson och Kerstin Lidén i förening.

Styrelsen har hållit 2 möten under 2025.

Valberedning
Rashid Bargi
Shahram Amir-Barghi

Revisor
Gustaf Landoff

Föreningens ekonomi

Förslag till behandling av resultat

Ingående balanserat resultat	221 862
Årets resultat	-87 898
Utgående balanserat resultat	133 964

Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet överförs i ny räkning.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning			
Hyror lokaler		471 892	462 923
Årsavgifter lägenheter		385 248	350 232
Summa nettoomsättning		857 140	813 155
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-637 774	-1 098 415
Administrationsomkostnader		-21 090	-13 722
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-658 864	-1 112 137
Avskrivningar av materiella anläggnigstillgångar		-85 472	-85 472
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 032	-277 686
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 330	205 141
Resultat från finansiella poster		-200 702	-72 545
Rörelseresultat före finansiella poster		-87 898	-456 999
Resultat efter finansiella poster		-87 898	-456 999
Bokslutsdispositioner		-	553 750
Årets resultat		**-87 898**	**96 751**

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen(se ovan)	-87 898	-456 999
Stadgeenlig reservering/utnyttjande av medel till fond för yttre underhåll	-	553 750
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-87 898**	**96 751**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR	*1*		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*3*	18 325 379	18 407 768
Maskiner och andra tekniska anläggningar		8 667	11 750
		18 334 046	18 419 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		18 336 046	18 421 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar	*4*	205 788	116 865
Skattefordringar		37 306	27 350
Övriga fordringar		608	1 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*5*	16 653	16 192
		260 355	162 159
Kassa och bank		738 597	151 814
Summa omsättningstillgångar		998 952	313 973
SUMMA TILLGÅNGAR		19 334 998	18 735 491

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*6*		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		12 198 298	12 198 298
Fond för yttre underhåll		619 874	619 874
Summa bundet eget kapital		12 818 172	12 818 172
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		221 862	125 111
Årets resultat		-87 898	96 751
Summa fritt eget kapital		133 964	221 862
Summa eget kapital		12 952 136	13 040 034
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*7*	6 037 421	5 437 421
Summa långfristiga skulder		6 037 421	5 437 421
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		34 492	-
Deposition		240 000	140 000
Övriga skulder		3 365	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	67 584	118 036
Summa kortfristiga skulder		345 441	258 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 334 998	18 735 491

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Svartbröders årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs med 0,3% av taxeringsvärdet enligt gällande stadgar.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Städning	32 934	19 446
Reparation och underhåll	122 046	93 288
Måleriarbete	-	553 750
El/ Värme	280 318	235 765
Vatten	52 313	44 685
Sophämntning och renhållning	38 612	35 159
Fastighetsförsäkring	26 278	21 971
Kabel-TV och bredband	30 619	30 441
Fastighetsskatt	54 654	63 910
Summa	**637 774**	**1 098 415**

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 144 100	20 144 100
	20 144 100	20 144 100
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 736 332	-1 653 943
-Årets avskrivning enligt plan	-82 389	-82 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 818 721	-1 736 332
Redovisat värde vid årets slut	**18 325 379**	**18 407 768**
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	3 666 225	3 666 225
Taxeringsvärde byggnader:	14 748 000	14 748 000
Taxeringsvärde mark:	18 720 000	18 720 000
Summa taxeringsvärde	**33 468 000**	**33 468 000**
Underlag till fastighetsskatt		
Lokaler	3 569 000	4 668 000
Underlag till fastighetsavgift		
Bostäder	6 321 337	5 976 674

Not 4 Hyresfordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förfallna hyresfordringar	205 788	116 865
	205 788	**116 865**

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förutbetalda försäkringspremier	8 869	8 540
Övriga poster	7 784	7 652
Summa	**16 653**	**16 192**

Not 6 Eget kapital

	Insats-kapital	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserad vinst*	*Årets resultat*	*Totalt*
Eget Kapital 2024-12-31	12 198 298	619 874	125 111	96 751	13 040 034
Balansering av föregående års resutat			96 751	-96 751	-
Årets resultat				-87 898	-87 898
Eget Kapital 2025-12-31	**12 198 298**	**619 874**	**221 862**	**-87 898**	**12 952 136**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta, %*	*Amorteringar år 2025*	*Lånebelopp 2025-12-31*
SEB			6 037 421
Summa			**6 037 421**

Förfallotider
Långfristiga skulder med löptider över 5 år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	11 000 000	**11 000 000**

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Upplupna kostnader	66 000	117 423
Upplupen ränta	1 584	613
	67 584	**118 036**

Underskrifter

Lund, 2026-05-05

Lars Kjellsson
Styrelseordförande

Ted Amir-Barghi

Dan Kärreman

Sara Bargi

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

Gustaf Landoff

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svartbröder i Lund, 769609-2175.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svartbröder i Lund för år 2025.

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

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund, 2026-05-12

Gustaf Landoff