



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dannemora

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-01 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
Raden 8		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 2 688 kvm. Byggnadernas totalyta är 2688 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jenny Strandberg	Ordförande fr.o.m. 260208
Charlotte Edvardsson	Sekreterare fr.o.m. 260208
Idriz Maloku	Styrelseledamot fr.o.m. 260208
Ossian Sunesson	Styrelseledamot fr.o.m. 260208
Vidar Jim Cornelis Söderberg Strandberg	Styrelseledamot fr.o.m. 260208
Alice Marie Davidson Bask	Suppleant fr.o.m. 260208
Victor Remmo	Suppleant fr.o.m. 260301
Charlie Johnson	Suppleant fr.o.m. 260301
Cecilia Agneta Lindgren	Sekreterare t.o.m. 260208
Idriz Maloku	Styrelseledamot t.o.m. 260208
Roger Wihlborg	Ordförande t.o.m. 260208
Marie Charlotte Edvardsson	Internrevisorsuppleant t.o.m. 260208
Glays Genoveva Gonzalez Armas	Styrelseledamot t.o.m. 260208
Jenny Strandberg	Suppleant t.o.m. 260208

Valberedning

Lisa Rosengren
Kevin Nguyen

Firmateckning

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

Revisorer

Afrodita Cristea	Extern revisor	Borevision
Alexandra Ong	Revisorssuppleant	Borevision
Rune Christer Hermansson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-20. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2067.

Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 ● Energieffektivisering, renovering av fasad och byte av fönster.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel ClockRent
Värme och el. Eon

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Energieffektivisering, renovering av fasad och byte av fönster.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsbolag

Ny revisor

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 382 210	2 357 169	2 086 355	2 016 689
Resultat efter fin. poster	-68 751	-58 062	-127 064	2 588 171
Soliditet (%)	27	53	52	51
Yttre fond	6 219 801	5 305 826	4 358 826	3 411 826
Taxeringsvärde	39 400 000	34 000 000	34 000 000	34 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	870	870	812	787
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	99,2	99	46
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 942	1 817	1 937	2 057
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 942	1 817	1 937	2 057
Sparande / kvm totalyta, kr	15	39	9	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	89	73	88	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	179	169	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	103	114	52	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	358	365	310	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	4,34	3,20	-
Räntekänslighet (%)	6,83	2,09	2,4	2,6

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 el (totalt 65 404 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Under våren 2025 tog föreningen nya lån för att utföra energieffektiviseringen av huset. Föreningen förväntas även få ett bidrag från Länsstyrelsen för energieffektiviseringen. Länsstyrelsen har i skrivande stund, 30/3-26, inte tagit beslut i ärendet och hela bidraget kom därför inte in 2025.

Styrelsen beslutade i december 2025, att avgifterna under 2026 ska höjas enligt följande: årsavgift bostäder +15 %, hyresintäkter lokal +15 %, bredband +31 %, uppvärmning +10 %, årsavgift drift +38 %. Höjningen har inte genomförts ännu p.g.a. att fördelningen av årsavgiften först var tvungen att ses över. Den 29/3-26 tog en extrastämma beslut om att hela årsavgiften ska baseras på andelstal, vilket är förenligt med stadgarna. Styrelsen beslutade den 29/3-26 om en avgiftshöjning på 26 % på den nya årsavgiften, samt att behålla höjningen på 10 % gällande uppvärmning. Höjningen beräknas genomföras i juni. Styrelsen har förhandlat ner priset på bredband, så denna höjning är inte längre aktuell. Styrelsen beslutade också om att inte ta ut höjningen retroaktivt för de månader som har gått av året 2026. Detta eftersom det redan blir en stor kostnadshöjning för medlemmarna. Istället planerar styrelsen att gå igenom våra avtal och ta in nya offerter för att försöka få ner kostnader på t.ex. städ, trädgårdsskötsel och TV. Detta ska följas upp till hösten 2026.

Föreningen beräknas också få lägre kostnader för uppvärmning i och med energieffektiviseringen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 800	-	-	49 800
Fond, yttre underhåll	5 305 826	-33 025	947 000	6 219 801
Uppskrivningsfond	7 097 300	-	-	7 097 300
Balanserat resultat	-6 178 703	-25 037	-947 000	-7 150 740
Årets resultat	-58 062	58 062	-68 751	-68 751
Eget kapital	6 216 161	0	-68 751	6 147 410

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 203 740
Årets resultat	-68 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-947 000
Totalt	-7 219 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 219 491

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	2 382 210	2 357 169
Summa rörelseintäkter		2 382 210	2 357 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 661 814	-1 648 303
Övriga externa kostnader	8	-155 187	-240 114
Personalkostnader	9	-185 666	-178 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 857	-130 704
Summa rörelsekostnader		-2 111 524	-2 197 825
RÖRELSERESULTAT		270 686	159 343
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 422	5 537
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-344 858	-222 942
Summa finansiella poster		-339 437	-217 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 751	-58 062
ÅRETS RESULTAT		-68 751	-58 062

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	22 088 174	8 801 413
Maskiner och inventarier	12	71 714	107 582
Summa materiella anläggningstillgångar		22 159 889	8 908 995
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 159 889	8 908 995
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 489	36 882
Övriga fordringar	13	767 556	2 823 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 455	58 101
Summa kortfristiga fordringar		860 500	2 918 626
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		860 500	2 918 626
SUMMA TILLGÅNGAR		23 020 388	11 827 621

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 800	49 800
Uppskrivningsfond		7 097 300	7 097 300
Fond för yttre underhåll		6 219 801	5 305 826
Summa bundet eget kapital		13 366 901	12 452 926
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 150 740	-6 178 703
Årets resultat		-68 751	-58 062
Summa ansamlad förlust		-7 219 491	-6 236 765
SUMMA EGET KAPITAL		6 147 410	6 216 161
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	488 750
Summa långfristiga skulder		0	488 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 973 000	4 396 250
Leverantörsskulder		324 731	181 667
Skatteskulder		9 738	11 486
Övriga kortfristiga skulder		60 417	34 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	505 093	498 574
Summa kortfristiga skulder		16 872 978	5 122 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 020 388	11 827 621

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	270 686	159 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 857	130 704
	379 543	290 047
Erhållen ränta	5 422	5 537
Erlagd ränta	-344 155	-222 379
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 809	73 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 601	-21 763
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	172 816	236 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223 226	287 831
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 359 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 359 751	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 500 000	22 500
Amortering av lån	-412 000	-421 427
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 088 000	-398 927
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 048 525	-111 097
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 815 035	2 926 131
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	766 510	2 815 035

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012: 1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kap 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därför brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	0,68 %
Yttertak	0,91 %
Balkonger	0,91 %
Fönster	0,68 %
Stamledningar VA	0,68 %
Stamledningar Värme	2,73 %
Styr & övervakning	1,37 %
El	0,68 %
Fasader	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	918 004	1 038 312
Hysesintäkter lokaler	6 000	2 000
Bredband	103 416	103 416
El, moms	65 404	67 269
Uppvärmning	420 108	420 108
Drift	831 792	693 160
Påminnelseavgift	660	1 380
Pantsättningsavgift	4 116	2 865
Överlåtelseavgift	11 649	7 165
Administrativ avgift	2 450	931
Andrahandsuthyrning	18 611	20 563
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Summa	2 382 210	2 357 169

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	101 432	85 377
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	130	6 830
Städning enligt avtal	95 525	74 500
Städning utöver avtal	1 401	1 027
Myndighetstillsyn	7 890	0
Gemensamma utrymmen	0	9 751
Snöröjning/sandning	1 930	24 646
Serviceavtal	49 561	46 930
Fordon	5 200	5 894
Förbrukningsmaterial	15 753	1 988
Summa	278 822	256 944

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	16 838	2 113
Dörrar och lås/porttele	35 837	25 623
VVS	0	4 715
Värmeanläggning/undercentral	8 439	0
Elinstallationer	5 389	5 885
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	30
Fasader	9 875	0
Summa	76 378	38 366

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	33 025
Summa	0	33 025

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	239 964	195 159
Uppvärmning	446 683	479 965
Vatten	276 698	305 150
Sophämtning/renhållning	60 640	50 663
Summa	1 023 985	1 030 937

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 032	59 640
Kabel-TV	49 221	22 349
Bredband	85 488	105 983
Fastighetsskatt	106 888	101 060
Summa	282 629	289 032

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	6 155	4 197
Juridiska åtgärder	1 034	0
Inkassokostnader	2 648	3 688
Revisionsarvoden extern revisor	44 000	2 063
Förvaltningsarvode enl avtal	73 955	71 190
Överlåtelsekostnad	10 290	17 361
Pantsättningskostnad	7 056	4 300
Administration	6 109	5 959
Konsultkostnader	3 744	131 356
Vidarefakturerade kostnader	196	0
Summa	155 187	240 114

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 500
Arbetsgivaravgifter	38 666	35 204
Summa	185 666	178 704

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	344 650	219 208
Dröjsmålsränta	206	3 734
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	344 858	222 942

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 064 796	13 064 796
Årets inköp	13 359 751	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 424 547	13 064 796
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 263 383	-4 168 547
Årets avskrivning	-72 989	-94 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 336 372	-4 263 383
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 088 174	8 801 413
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	12 600 000
Summa	39 400 000	34 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	593 371	593 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	593 371	593 371
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-485 788	-449 920
Årets avskrivning	-35 868	-35 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-521 656	-485 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 714	107 582

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 046	8 608
Transaktionskonto	470 124	1 760 365
Borgo räntekonto	296 386	1 054 670
Summa	767 556	2 823 643

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 922	4 547
Förutbet försäkr premier	42 108	19 966
Förutbet kabel-TV	11 453	11 320
Förutbet bredband	1 478	20 825
Upplupna intäkter	5 494	1 443
Summa	65 455	58 101

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,45 %	1 179 250	1 281 250
SEB	2026-06-28	2,44 %	445 000	455 000
SEB	2026-03-28	4,08 %	488 750	578 750
SEB	2026-04-28	2,44 %	2 450 000	2 570 000
SEB	2026-04-28	2,67 %	5 910 000	
SEB	2026-06-28	2,45 %	2 000 000	
SEB	2026-07-28	2,57 %	3 500 000	
Summa			15 973 000	4 885 000
Varav kortfristig del			15 973 000	4 396 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 763 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	381	8 452
Uppl kostn el	20 464	22 431
Uppl kostnad Värme	49 303	57 569
Uppl kostn räntor	7 547	6 844
Uppl kostn vatten	21 057	20 847
Uppl kostnad Sophämtning	2 664	2 824
Uppl kostnad arvoden	145 255	143 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	45 639	44 485
Förutbet hyror/avgifter	190 783	191 622
Beräkn arvode revision	22 000	0
Summa	505 093	498 574

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 258 000	6 410 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen som valdes på stämman 2025-06-26 valde att avgå i förtid på en extrastämma 2026-02-08. En ny tillfällig styrelse, som ska sitta fram till ordinarie årsstämma, valdes. Det är den nya styrelsen som har fyllt i verksamhetsberättelsen. 2026-03-01 - val av ytterligare 2 suppleanter till den nya styrelsen då för få suppleanter valdes 2026-02-08 2026-03-29 (2 stämmor) - (1) val att återgå till stadgeenlig fördelning av årsavgift och (2) val av Afrodita och Alexandra som externrevisor respektive externrevisorsuppleant.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

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

Malmö

Charlotte Edvardsson
Sekreterare fr.o.m. 260208

Idriz Maluku
Styrelseledamot fr.o.m. 260208

Jenny Strandberg
Ordförande fr.o.m. 260208

Ossian Sunesson
Styrelseledamot fr.o.m. 260208

Vidar Jim Cornelis Söderberg Strandberg
Styrelseledamot fr.o.m. 260208

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

Borevision
Afrodita Cristea
Extern revisor

Rune Christer Hermansson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 12:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2026 09:18

DOCUMENT ID:

Sk84EXUn-x

ENVELOPE ID:

rkSEVQI3Ze-Sk84EXUn-x

DOCUMENT NAME:

Brf Dannemora, 746000-1683 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

fe200f861320b2143f50f33587c0bd096e4c5850557aaf24b19585af79559c3a612ba0960267d7d31cf8da13d3d5da03462566893c3d661bbefecb40ec5e480b

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. IDRIZ MALOKU idriz_maloku@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 09:48 10.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.87
2. OSSIAN SUNE OLA CLEA VER SUNESSION ossian.sunesson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:20 10.04.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.222.201
3. MARIE CHARLOTTE EDVA RDSSON charlotteedvardsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 11:52 11.04.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.227.19
4. Vidar Jim C Söderberg Str andberg vidar.strandberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 15:24 10.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.227.35
5. JENNY EMELIE ALEXAND RA STRANDBERG jennyhansson.89@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:51 13.04.2026 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 62.80.214.222
6. AFRODITA DORINA CRIST EA afrodita.cristea@borevisio n.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:44 13.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.170.75
7. Rune Christer Hermansso n chriherman@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:53 13.04.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.61.85

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

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 DANNEMORA, org.nr. 746000-1683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF DANNEMORA 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF DANNEMORA för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christer Hermansson
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 12:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 10.04.2026 09:18

DOCUMENT ID:

H1UNVX82-x

ENVELOPE ID:

BJSV4mUh-g-H1UNVX82-x

DOCUMENT NAME:

Brf Dannemora - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

b8f1ec94839ac2e7190b6b2ea1e447bc91c0f3d22ada2a
d518645fcd70a1a2317fee76d1da5e683e6be73373468d
927d4bf0168f063d398bd40b27108922bd9d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AFRODITA DORINA CRIST EA	Signed	13.04.2026 16:42	eID	Swedish BankID
afrodita.cristea@borevisio n.se	Authenticated	13.04.2026 16:42	Low	IP: 81.170.170.75
2. Rune Christer Hermansson	Signed	14.04.2026 12:51	eID	Swedish BankID
chriherman@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 12:45	Low	IP: 213.50.54.82

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

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