

Årsredovisning 2025

Brf Malen 43

769614-6765



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malen 43

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

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 Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-04 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:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2001.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 176 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rola Cortas	Ordförande
Bengt Hult	Suppleant
Lena Ström	Suppleant
Jennie Svensson	Styrelseledamot
Jeton Berisha	Kassör
Philip Rasmus Johansson	Sekreterare

Valberedning

Anton Domby

Amanda Rognsvåg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledarmöter.

Revisorer

Anders M Jeppsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel Northclean

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 58 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 520 421	2 404 359	2 223 265	2 050 293
Resultat efter fin. poster	-133 281	-31 806	-2 247	- 255 537
Soliditet (%)	43	43	42	42
Yttre fond	1 903 302	1 903 302	1 290 465	618 465
Taxeringsvärde	45 698 000	44 866 000	44 866 000	44 866 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 119	1 066	897	880
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,6	96	94	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 661	9 778	9 923	10 152
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 661	9 778	9 923	10 152
Sparande / kvm totalyta, kr	237	171	151	338
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	38	68	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	158	155	141	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	111	74	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	304	283	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,61	2,83	1,16
Räntekänslighet (%)	8,63	9	10	11

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

Med övergången till K3 har föreningen ett ökat negativt resultat jämfört med tidigare år. Föreningen har lyckats sänka sina räntekostnader. Styrelsen kommer följa framtida indexutvecklingar och därefter sätta en rättvis avgift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 199 993	-	-	18 199 993
Upplåtelseavgifter	646 282	-	-	646 282
Fond, yttre underhåll	1 903 302	-	-	1 903 302
Balanserat resultat	-4 586 878	-31 806	-	-4 618 684
Årets resultat	-31 806	31 806	-133 281	-133 281
Eget kapital	16 130 893	0	-133 281	15 997 612

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 618 684
Årets resultat	-133 281
Totalt	-4 751 965

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	745 000
Balanseras i ny räkning	-5 496 965
	-4 751 965

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	2 463 301	2 324 260
Övriga rörelseintäkter	3	57 116	80 099
Summa rörelseintäkter		2 520 417	2 404 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 123 388	-1 131 836
Övriga externa kostnader	9	-142 377	-131 161
Personalkostnader	10	-79 443	-79 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 816	-331 036
Summa rörelsekostnader		-2 015 024	-1 673 036
RÖRELSERESULTAT		505 393	731 323
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		687	4 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-639 361	-767 878
Summa finansiella poster		-638 674	-763 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 281	-31 806
ÅRETS RESULTAT		-133 281	-31 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	36 566 725	37 211 497
Markanläggningar	13	245 050	270 094
Summa materiella anläggningstillgångar		36 811 775	37 481 591
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 811 775	37 481 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 000	0
Övriga fordringar	14	50 332	52 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 822	22 202
Summa kortfristiga fordringar		126 154	74 467
Kassa och bank			
Kassa och bank		616 950	198 714
Summa kassa och bank		616 950	198 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		743 104	273 181
SUMMA TILLGÅNGAR		37 554 879	37 754 772

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 846 275	18 846 275
Fond för yttre underhåll		1 903 302	1 903 302
Summa bundet eget kapital		20 749 577	20 749 577
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 618 684	-4 586 878
Årets resultat		-133 281	-31 806
Summa ansamlad förlust		-4 751 965	-4 618 684
SUMMA EGET KAPITAL		15 997 612	16 130 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 420 355	5 385 000
Summa långfristiga skulder		13 420 355	5 385 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 603 000	15 891 155
Leverantörsskulder		74 720	70 572
Skatteskulder		5 559	6 716
Övriga kortfristiga skulder		5 702	8 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	447 931	261 567
Summa kortfristiga skulder		8 136 912	16 238 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 554 879	37 754 772

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	505 393	731 323
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	669 816	331 036
	1 175 209	1 062 359
Erhållen ränta	687	4 748
Erlagd ränta	-658 869	-767 878
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	517 027	299 230
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 687	32 485
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	205 696	-247 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten	671 036	84 366
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-252 800	-315 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-252 800	-315 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	418 236	-230 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	198 714	429 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	616 950	198 714

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malen 43 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	0,93 %
Yttertak	5,57 %
Fasader	5,57 %
Balkonger	5,57 %
Fönster	2,48 %
Stamledningar VA	3,43 %
Stamledningar Värme	1,59 %
Ventilation	14,87 %
El	3,43 %
Markanläggningar	6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 381 676	2 254 410
Hysesintäkter, p-platser	66 000	66 000
Hysesintäkter, lokaler	7 600	0
Övriga intäkter	8 025	15 300
Intäktssreduktion	0	-11 450
Summa	2 463 301	2 324 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Bredband	54 180	54 181
Pantförskrivningsavgift	0	1 623
Överlåtelseavgift	0	5 732
Andrahandsuthyrning	2 940	18 563
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	57 116	80 099

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	124 720	120 355
Besiktning och service	3 251	8 096
Övrigt	8 562	0
Snöskottning	13 460	15 339
Summa	149 993	143 790

Staket/grind/terrass	694	0
Summa	105 574	27 073

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Värme	0	73 163
Summa	0	73 163

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	93 958	84 315
Uppvärmning	357 348	337 130
Vatten	189 958	240 698
Sophämtning	25 721	39 476
Summa	666 985	701 619

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 730	25 455
Övrigt	0	2 057
Kabel-TV	0	33 749
Bredband	54 180	54 180
Bredband/Kabeltv	35 815	0
Fastighetsskatt	75 112	70 750
Summa	200 837	186 191

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 611	12 762
Övriga förvaltningskostnader	44 529	25 424
Revisionsarvoden	24 000	24 575
Ekonomisk förvaltning	64 237	68 400
Summa	142 377	131 161

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	60 450	60 450
Sociala avgifter	18 993	18 553
Summa	79 443	79 003

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	638 790	767 878
Övriga räntekostnader	571	0
Summa	639 361	767 878

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 176 912	41 176 912
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 176 912	41 176 912
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 965 415	-3 659 411
Årets avskrivning	-644 772	-306 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 610 187	-3 965 415
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 566 725	37 211 497
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 469 000</i>	<i>4 469 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 098 000	34 066 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	10 800 000
Summa	45 698 000	44 866 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	375 490	375 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	375 490	375 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-105 396	-80 364
Årets avskrivning	-25 044	-25 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-130 440	-105 396
Utgående restvärde enligt plan	245 050	270 094

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	50 332	52 265
Summa	50 332	52 265

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 766	22 202
Försäkringspremier	11 906	0
Kabel-TV	8 651	0
Bredband	9 030	0
Förvaltning	14 469	0
Summa	48 822	22 202

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-01-20	2,90 %	6 469 200	6 489 200
Nordea Hypotek	2026-06-03	2,38 %	2 088 000	2 136 000
Nordea	2028-02-16	2,96 %	2 152 917	2 262 917
Nordea Hypotek	2026-11-18	2,59 %	5 385 000	5 405 000
Nordea Hypotek	2028-07-19	2,77 %	4 928 238	4 983 038
Summa			21 023 355	21 276 155
Varav kortfristig del			7 603 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 033 355 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128	57 153
El	7 255	0
Uppvärmning	45 854	0
Beräknat revisionsarvode	23 500	23 000
Utgiftsräntor	82 463	101 971
Löner	60 450	60 450
Sociala avgifter	18 993	18 993
Förutbetalda avgifter/hyror	209 288	0
Summa	447 931	261 567

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 685 000	31 685 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Helsingborg

Rola Cortas
Ordförande

Jeton Berisha
Kassör

Philip Rasmus Johansson
Sekreterare

Jennie Svensson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 11:14

DOCUMENT ID:

BkxK9y_xkfx

ENVELOPE ID:

BytcydgJGe-BkxK9y_xkfx

DOCUMENT NAME:

Brf Malen 43, 769614-6765 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

17 pages

SHA-512:

d3fc621707ed1112752c60e727c46133ea743a8157a5c8
0777de1d65bc34572d706c96735e0fae4ca60265d7d54
4ddca2c3a64d5bab28c3ec45754559485c625

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. JETON BERISHA jetonberishaa92@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:57 12.05.2026 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.219.216.152
2. JENNIE MIA KARIN SVENSSON jenniesvensson@live.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:22 12.05.2026 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.219.216.141
3. ROLA CORTAS rol-cor@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:58 12.05.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.13
4. PHILIP JOHANSSON phijo0322@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:41 12.05.2026 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.219.216.173
5. ANDERS MAGNUS JEPPSSON anders.jeppsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:57 13.05.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.210

* 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 Malen 43, org.nr 769614-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malen 43 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Bostadsrättsföreningen Malen 43 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 11:14

DOCUMENT ID:

SkFqJ_eyfl

ENVELOPE ID:

B1K5y_lkGl-SkFqJ_eyfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Malen 43 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

b193bd3d92cda1a6e481540422e7c9ed116143add53e2
2cba109c8778336d799bb71a9dcb972e35bff381010b2a
b211d4b6fd189549390e1bc4b08ff55c60a31

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MAGNUS JEPPESSON	Signed	13.05.2026 12:58	eID	Swedish BankID
anders.jeppsson@se.ey.com	Authenticated	13.05.2026 12:49	Low	IP: 213.115.250.210

* 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