



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bullerbyn 1 i Bara

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Svedala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-24 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
Skammarp 4:144	2019	Svedala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020 och består av 17 småhus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 884 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 884 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Filippa Jakobsson	Ordförande
Emma Törnblom	Styrelseledamot
Gustav Walldén	Styrelseledamot
Carlos Vega	Suppleant
Mikaela Lövfberg	Suppleant
Oliver Linde	Suppleant

### Valberedning

Angélica Persson och Anette Ekholm

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision  
Andreas Holman Revisorssuppleant Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

2022-2024 ● Årlig vaxning av dörrar  
2025 ● Fasadvätt

## Planerade underhåll

2025 ● Årlig vaxning av dörrar  
2026 ● OVK-besiktning

## Avtal med leverantörer

Digital vattenavläsning	Techem
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Elleverantör för el till lyktstolpar, miljöhus och förråd.	E.on
Rådgivning och hemsida	Bostadsrätterna
Sophämtning av matavfall, restavfall	Sysav
Sophämtning av plast, glas, kartong	Ragn-sells Recycling
Teknisk Förvaltning	Hammargrens Alltjänst
Vatten	VA Syd

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har inte höjt avgifterna.

Omförhandling av lån har skett.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 276 752	1 267 616	1 175 792	1 125 169
Resultat efter fin. poster	-789 996	-299 311	-112 263	-14 008
Soliditet (%)	62	63	63	63
Yttre fond	691 074	576 150	425 719	275 288
Taxeringsvärde	37 579 000	37 579 000	32 216 000	32 216 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	669	622	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,2	99,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 057	11 162	11 269	11 385
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 057	11 162	11 269	11 385
Sparande / kvm totalyta, kr	118	56	156	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	7	8	9	0
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	68	28	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	59	76	37	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	3,63	2,73	-
Räntekänslighet (%)	17,83	16,68	18,12	-

**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 vatten (totalt 100 533 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Det större underkottet i årets årsredovisning beror på avskrivningskostnader som ej är likviditetspåverkande. Justering av tidigare års avskrivningar har medfört högre avskrivning.

Föreningen har ökat sitt sparande vilket framgår av flerårsöversikten.

Föreningens lån har omförhandlats.

Kassaflödet är i balans, styrelsen följer ekomin och vid behov kommer årsavgiften att justeras.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 965 000	-	-	36 965 000
Fond, yttre underhåll	576 150	-	114 924	691 074
Balanserat resultat	-332 043	-299 311	-1 207 966	-1 839 319
Årets resultat	-299 311	299 311	-789 996	-789 996
<b>Eget kapital</b>	<b>36 909 797</b>	<b>0</b>	<b>-1 883 038</b>	<b>35 026 758</b>

\*De högre avskrivningarna beror på att föreningen gick över till K3 år 2023 och att det sen dess skrivits av för lite vilket justeras i årets boklut. Se Not 1.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 724 396
Årets resultat	-789 996
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 924
<b>Totalt</b>	<b>-2 629 316</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	57 600
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 571 716</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 276 753	1 267 616
Övriga rörelseintäkter	3	1 714	3 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 278 467</b>	<b>1 271 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-308 947	-248 669
Övriga externa kostnader	9	-142 747	-98 138
Personalkostnader	10	-47 310	-55 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-951 672	-405 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 450 676</b>	<b>-807 960</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-172 209</b>	<b>463 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 857	4 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-639 645	-767 305
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-617 788</b>	<b>-762 699</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-789 996</b>	<b>-299 311</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-789 996</b>	<b>-299 311</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	55 162 782	57 207 496
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 162 782</b>	<b>57 207 496</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>55 162 782</b>	<b>57 207 496</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 731
Övriga fordringar	13	360 581	475 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 632	19 055
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>369 213</b>	<b>508 744</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		598 744	463 221
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>598 744</b>	<b>463 221</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>967 957</b>	<b>971 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 130 739</b>	<b>58 179 461</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 965 000	36 965 000
Fond för yttre underhåll		691 074	576 150
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 656 074</b>	<b>37 541 150</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 839 319	-332 043
Årets resultat		-789 996	-299 311
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 629 316</b>	<b>-631 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 026 758</b>	<b>36 909 797</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 863 972	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 863 972</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 967 988	21 028 314
Leverantörsskulder		10 863	8 503
Övriga kortfristiga skulder		601	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	260 557	232 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 240 009</b>	<b>21 269 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 130 739</b>	<b>58 179 461</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-172 209</b>	<b>463 388</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	951 672	405 576
	<b>779 463</b>	<b>868 964</b>
Erhållen ränta	21 747	4 606
Erlagd ränta	-643 701	-768 920
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>157 510</b>	<b>104 650</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 066	-10 227
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 727	69 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>216 303</b>	<b>163 870</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-196 354	-201 672
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-196 354</b>	<b>-201 672</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>19 949</b>	<b>-37 802</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>921 827</b>	<b>959 628</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>941 775</b>	<b>921 827</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bullerbyn 1 i Bara är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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.

Föreningen bytte till K3 regelverket redan år 2023, men anläggningsregistret ändrades inte till K3. I årets bokslut har avskrivningen justerats till K3 för åren 2023 och 2024. Differensen i avskrivningar för de bägge åren har bokförts mot balanserat resultat.

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 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	0,81 %
Yttertak	2,69 %
Fasader	2,69 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,09 %
Ventilation	3,77 %
EI	2,09 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

## 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	1 168 296	1 162 791
Vatten, moms	40 324	39 117
Kallvatten, moms	60 209	58 829
Pantsättningsavgift	3 513	4 011
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Öres- och kronutjämning	1	2
<b>Summa</b>	<b>1 276 753</b>	<b>1 267 616</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	1 714	0
Försäkringsersättning	0	3 733
<b>Summa</b>	<b>1 714</b>	<b>3 733</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	8 750	16 625
Besiktningar	35 000	0
Gårdkostnader	0	1 040
Gemensamma utrymmen	130	0
Serviceavtal	4 062	1 336
Fordon	0	1 687
<b>Summa</b>	<b>47 942</b>	<b>20 688</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	8 550	8 550
<b>Summa</b>	<b>8 550</b>	<b>8 550</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fasader	57 600	0
<b>Summa</b>	<b>57 600</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	15 931	15 031
Vatten	98 236	128 247
Sophämtning/renhållning	39 688	43 060
<b>Summa</b>	<b>153 855</b>	<b>186 337</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	41 000	33 093
<b>Summa</b>	<b>41 000</b>	<b>33 093</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	2 583	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	65 000	42 500
Styrelseomkostnader	800	800
Fritids och trivselkostnader	156	1 444
Föreningskostnader	488	857
Förvaltningsarvode enl avtal	36 950	35 449
Överlåtelsekostnad	8 232	4 012
Pantsättningskostnad	4 410	6 880
Administration	1 575	1 756
Konsultkostnader	9 363	0
Bostadsrätterna Sverige	4 440	4 440
<b>Summa</b>	<b>142 747</b>	<b>98 138</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	36 000	41 000
Löner till kollektivanst	0	1 665
Arbetsgivaravgifter	11 310	12 913
<b>Summa</b>	<b>47 310</b>	<b>55 578</b>

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	639 645	767 302
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
<b>Summa</b>	<b>639 645</b>	<b>767 305</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	58 965 000	58 965 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 965 000	58 965 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 757 504	-1 351 928
Rättelse av avskrivning 2023,2024*	-1 093 042	-
Årets avskrivning	-951 672	-405 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 802 218	-1 757 504
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>55 162 782</b>	<b>57 207 496</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 100 000</i>	<i>10 100 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 196 000	25 196 000
Taxeringsvärde mark	12 383 000	12 383 000
<b>Summa</b>	<b>37 579 000</b>	<b>37 579 000</b>

\*De högre avskrivningarna beror på att föreningen gick över till K3 år 2023 och att det sen dess skrivits av för lite vilket justeras i årets boklut. Se Not 1.

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 550	16 673
Momsavräkning	0	679
Transaktionskonto	343 031	458 606
<b>Summa</b>	<b>360 581</b>	<b>475 958</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 522	8 869
Förutbet försäkr premier	0	10 186
Upplupna ränteintäkter	110	0
<b>Summa</b>	<b>8 632</b>	<b>19 055</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-06-21	2,87 %	6 932 464	7 003 970
Nordea	2026-06-24	2,32 %	6 967 988	7 021 338
Nordea	2030-06-19	3,25 %	6 931 508	7 003 006
<b>Summa</b>			<b>20 831 960</b>	<b>21 028 314</b>
Varav kortfristig del			6 967 988	21 028 314

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 785 120 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	110	111
Uppl kostn el	1 192	1 218
Uppl kostnad Extern revisor	63 750	31 250
Uppl kostn räntor	18 359	22 415
Uppl kostn vatten	29 122	29 897
Uppl kostnad arvoden	36 000	36 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 300	11 300
Förutbet hyror/avgifter	100 724	100 656
<b>Summa</b>	<b>260 557</b>	<b>232 847</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Svedala

---

Emma Törnblom  
Styrelseledamot

---

Filippa Jakobsson  
Ordförande

---

Gustav Waldén  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
William Lindström  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

09.03.2026 19:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.03.2026 14:49

**DOCUMENT ID:**

Hyb9-5WvKWe

**ENVELOPE ID:**

rJc-cZvtWl-Hyb9-5WvKWe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bullerbyn 1 i Bara, 769636-3394 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

8d0931aecb986da2e9ac8f05d9c07872766eb332b465e4798f03ca70c0745580051d9daf3900f6d9153dd943a6dcc996f1c3f196314614cae97dbe41db7d68f

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. GUSTAV CARL ARVID WALLDÉN gustavwallden@hotmail.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 15:35 05.03.2026 15:31	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.24.75
2. Filippa Jakobsson filippa.jakobsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 09:56 06.03.2026 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.168.194
3. EMMA TÖRNBLOM emmathornblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 10:02 05.03.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.74
4. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 19:15 06.03.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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 Bullerbyn 1 i Bara

Org.nr 769636-3394

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bullerbyn 1 i Bara för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bullerbyn 1 i Baras 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bullerbyn 1 i Bara för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**William Lindström**

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 19:15

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 14:49

### DOCUMENT ID:

B1m5-9WwFWg

### ENVELOPE ID:

Hkx9Z9WwtZI-B1m5-9WwFWg

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bullerbyn 1 i Bara 2025-12-31.pdf

2 pages

### SHA-512:

fd2f19c1e62951c43f841751fc8704ca3a393a477cbf405f

6d4a597b60015985e8f48d2b8c0f744b6fb682abbb8680

dc046b1b7cb047ed692790b0e49863c148

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	09.03.2026 19:15	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.03.2026 19:08	Low	IP: 83.248.225.31

\* 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