



Välkommen till årsredovisningen för Brf Aftonen

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

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

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 5 |
| Flerårsöversikt | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 7 |
| Resultatdisposition | s. 7 |
| Resultaträkning | s. 8 |
| Balansräkning | s. 9 |
| Kassaflödesanalys | s. 11 |
| Noter | s. 12 |
| Underskrifter | s. 19 |

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Aftonen 7 | 1936 | Malmö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 67 bostadsrätter om totalt 3 016 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 016 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Andreas Norrman | Ordförande |
| Clara Sofi Emilia Olsson | Styrelseledamot |
| Ingemar Carlsson | Styrelseledamot |
| Linn Andersson | Styrelseledamot |
| Sven Martin Jens Klarén | Styrelseledamot |

Valberedning

Nora Björn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Forvis Mazar AB Mathias Nilsson Auktoriserad revisor
Ivar Sörqvist Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1989 ● Fönsterbyte
- 2001 ● Trapphusrenovering
Installation av termostater
- 2002 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2002-2003 ● Elstambyte
- 2004-2005 ● Rörstambyte - Endast tappvatten.
Bredband indraget
- 2004-2006 ● Tvättmaskin och torkskåp - Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
- 2005 ● Bredbandsuppkoppling
- 2007 ● Relining av avloppsstammar
Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster
Brandsläckare har monterats i alla trapphus
Källarfönster och dörrar renoverade
- 2008 ● Trädäck på gården
- 2008-2009 ● Cykeltak på gården
- 2009 ● Byte av källardörrar
- 2010 ● Renovering av tvättstugor
Färdigställt övernattningsrum
- 2011 ● TV-antenn monterad
- 2012 ● Renovering av fasad
Renovering av balkonger

- 2012** ● Nytt tak och renoveringen av skorstenar
- 2013** ● Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster
- 2015** ● Renovering av staket på innegård
Ny tvättmaskin
- 2017** ● Energideklaration genomförd
Spolning av stammar i kök och badrum
Nya brandsläckare på vind och i källare
Renovering av gästrummet
- 2018** ● Underhåll av bottenplattan
Fönsterrenovering genomförd - Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna
OVK genomförd
- 2019** ● Besiktning av reliningen i badrummen
- 2020-2022** ● Stambyte
Ventilationsrenovering
- 2022** ● Gästrummet har fått toalett
Radonmätning
- 2023** ● Ny tvättmaskin
Brand skyltar monterade på källarplan & vinden
- 2024** ● Ny Torktumlare
OVK
Uppdatering av föreningens brandskydd. Nya armaturer för brandlarm och belysta utrymningsvägsskyltar har installerats på vinds- & källarplan och nya branddörrar har installerats enligt rådande lagkrav

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av tvättmaskiner
- 2027** ● Energideklaration
- 2028** ● Byta Fjärrvärmecentral/undercentral
Byta termostatventiler till radiatorer
Injustera värmesystem
Renovering/oljning portar

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | SBC |
| Fastighetsjour | Tempest Security AB |
| Internetleverantör | Ownit |
| Juridisk rådgivning | SBC |
| Städ | Atlantis |
| Vaktmästare | Felix Mårtensson |

Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen genomfört en förbättring av tillgängligheten genom installation av barnvagnsramp i fastigheten. Vidare har föreningen, med stöd av SBC, tagit fram en långsiktig underhållsplan som sträcker sig till år 2072, inklusive tillhörande underhållsbudget. Som ett led i att stärka den ekonomiska planeringen har styrelsen även, utöver den årliga budgeten, upprättat en flerårsbudget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi genomfördes i januari 2025 en justering av årsavgifterna om 5 procent. Styrelsen har under året framgångsrikt omförhandlat föreningens lån till en lägre ränta, vilket bidrar till minskade räntekostnader. Föreningen har samtidigt fortsatt att stärka balansräkningen genom amorteringar om totalt 440 000 kronor. Under året uppvisar föreningen ett positivt resultat, vilket är första gången på flera år. Detta speglar styrelsens långsiktiga och dedikerade arbete med ekonomisk planering, kostnadskontroll och strategiska åtgärder som amorteringar och låneomförhandlingar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har styrelsen aktivt sett över föreningens avtal och gjort flera förbättringar. Bland annat har bredbandsavtalet uppgraderats för medlemmarna, samtidigt som föreningens kostnader har sänkts.

Övriga uppgifter

Inför 2026 har styrelsen budgeterat för att genomföra en extraamortering om 750 000 kronor, vilket kommer att kraftigt minska föreningens lån. Detta stärker föreningens soliditet, minskar räntekostnader på sikt och ger större ekonomisk flexibilitet för framtida underhåll och investeringar. Åtgärden visar på en långsiktig och ansvarsfull ekonomisk planering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 280 057 | 3 069 467 | 2 490 061 | 2 367 716 |
| Resultat efter fin. poster | 523 214 | -660 968 | -1 557 530 | -14 474 108 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 0 | - |
| Yttre fond | 119 480 | 273 000 | 273 000 | 654 000 |
| Taxeringsvärde | 44 800 000 | 38 400 000 | 38 400 000 | 38 400 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 071 | 1 005 | 816 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,0 | 98,4 | 98,1 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 979 | 10 125 | 10 459 | 10 569 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 9 979 | 9 992 | 10 459 | 10 569 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 241 | -52 | -121 | -46 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 30 | 30 | 28 | 42 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 177 | 187 | 165 | 150 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 81 | 81 | 61 | 52 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 288 | 299 | 255 | 244 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,86 | 4,56 | 2,41 | 1,08 |
| Räntekänslighet (%) | 9,32 | 10,07 | 12,81 | - |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 68 600 | - | - | 68 600 |
| Fond, yttre underhåll | 273 000 | -247 520 | 94 000 | 119 480 |
| Balanserat resultat | -21 237 941 | -413 448 | -94 000 | -21 745 388 |
| Årets resultat | -660 968 | 660 968 | 523 214 | 523 214 |
| Eget kapital | -21 557 308 | 0 | | -21 034 094 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -21 651 388 |
| Årets resultat | 523 214 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -94 000 |
| Totalt | -21 222 174 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -21 222 174 |

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 | 3 280 057 | 3 069 467 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 16 179 | 10 800 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 296 236 | 3 080 267 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 414 934 | -1 752 523 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -204 228 | -172 112 |
| Personalkostnader | 10 | -104 659 | -167 861 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -203 724 | -253 301 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 927 545 | -2 345 797 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 368 690 | 734 469 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 22 762 | 21 426 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -868 238 | -1 416 863 |
| Summa finansiella poster | | -845 476 | -1 395 437 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 523 214 | -660 968 |
| ÅRETS RESULTAT | | 523 214 | -660 968 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 20 | 7 498 433 | 7 702 157 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 7 498 433 | 7 702 157 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 14 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 7 501 933 | 7 705 657 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 25 464 | 29 154 |
| Övriga fordringar | 15, 16 | 1 081 789 | 1 813 543 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 | 42 490 | 32 520 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 149 743 | 1 875 217 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 16 | 1 012 983 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 1 012 983 | 0 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 162 726 | 1 875 217 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 664 659 | 9 580 873 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 68 600 | 68 600 |
| Fond för yttre underhåll | | 119 480 | 273 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 188 080 | 341 600 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -21 745 388 | -21 237 941 |
| Årets resultat | | 523 214 | -660 968 |
| Summa ansamlad förlust | | -21 222 174 | -21 898 908 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -21 034 094 | -21 557 308 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 10 100 000 | 10 500 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 10 100 000 | 10 500 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 18, 20 | 19 995 633 | 20 035 633 |
| Leverantörsskulder | | 101 337 | 75 322 |
| Skatteskulder | | 808 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 54 143 | 0 |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 446 832 | 527 227 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 598 753 | 20 638 182 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 9 664 659 | 9 580 873 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 368 690 | 734 469 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 203 724 | 253 301 |
| | 1 572 414 | 987 771 |
| Erhållen ränta | 19 648 | 21 426 |
| Erlagd ränta | -853 416 | -1 518 175 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 738 646 | -508 979 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 1 786 | 81 990 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -14 250 | -115 239 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 726 182 | -542 227 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -440 000 | -1 010 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -440 000 | -1 010 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 286 182 | -1 552 227 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 767 213 | 3 319 440 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 053 394 | 1 767 213 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Najaden 8 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund | 1,13 % |
| Yttertak | 1,46 % |
| Fasader | 1,46 % |
| Balkonger | 1,46 % |
| Fönster | 3,18 % |
| Stamledningar VA | 1,13 % |
| Stamledningar Värme | 4,16 % |
| Styr & övervakning | 10,82 % |
| El | 2,00 % |

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.

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 | 2 989 824 | 2 847 384 |
| Bredband | 79 596 | 79 596 |
| Vatten | 160 800 | 104 520 |
| Gemensamhetslokal | 0 | 750 |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 26 000 | 14 200 |
| Påminnelseavgift | 660 | 900 |
| Pantsättningsavgift | 7 056 | 6 020 |
| Överlåtelseavgift | 12 348 | 14 042 |
| Administrativ avgift | 3 773 | 2 058 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | -3 |
| Summa | 3 280 057 | 3 069 467 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 541 | 0 |
| Övriga intäkter | 10 800 | 10 800 |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 838 | 0 |
| Summa | 16 179 | 10 800 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 75 369 | 79 256 |
| Städning enligt avtal | 95 484 | 110 837 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0 | 23 750 |
| Brandskydd | 5 365 | 45 650 |
| Gårdkostnader | 5 727 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 11 727 | 778 |
| Snöröjning/sandning | 0 | 5 200 |
| Serviceavtal | 5 987 | 5 988 |
| Förbrukningsmaterial | 954 | 1 814 |
| Summa | 200 613 | 273 273 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 200 | 304 |
| Tvättstuga | 8 825 | -10 033 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 844 | 14 038 |
| VVS | 7 969 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 4 426 |
| Ventilation | 0 | 9 465 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0 | 3 346 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 3 000 | 4 091 |
| Summa | 22 838 | 25 637 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---------------|----------|----------------|
| Tvättstuga | 0 | 56 645 |
| Entr/trapphus | 0 | 190 875 |
| Summa | 0 | 247 520 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 90 206 | 92 558 |
| Uppvärmning | 533 759 | 571 866 |
| Vatten | 244 260 | 248 504 |
| Sophämtning/renhållning | 46 287 | 45 129 |
| Grovsopor | 1 416 | 0 |
| Summa | 915 928 | 958 057 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 78 321 | 45 521 |
| Bredband | 81 632 | 93 264 |
| Fastighetsskatt | 117 232 | 110 840 |
| Korr. fastighetsskatt | -1 630 | -1 589 |
| Summa | 275 555 | 248 036 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 575 | 1 439 |
| Juridiska åtgärder | 9 819 | 0 |
| Inkassokostnader | 1 626 | 4 335 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 28 100 | 35 250 |
| Revisionsarvoden internrevisor | 2 000 | 0 |
| Styrelseomkostnader | 3 035 | 3 585 |
| Fritids och trivselkostnader | 280 | 0 |
| Föreningskostnader | 3 806 | 2 495 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 70 825 | 69 853 |
| Överlåtelsekostnad | 10 290 | 14 042 |
| Pantsättningskostnad | 11 172 | 6 020 |
| Administration | 5 205 | 4 101 |
| Konsultkostnader | 57 495 | 30 992 |
| Summa | 204 228 | 172 112 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 70 000 | 112 336 |
| Löner till kollektivanst | 10 000 | 19 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 24 659 | 36 525 |
| Summa | 104 659 | 167 861 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 868 184 | 1 416 239 |
| Dröjsmålsränta | 54 | 624 |
| Summa | 868 238 | 1 416 863 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 15 695 654 | 15 695 654 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 15 695 654 | 15 695 654 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 993 497 | -7 740 196 |
| Årets avskrivning | -203 724 | -253 301 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -8 197 221 | -7 993 497 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 7 498 433 | 7 702 157 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 32 000 000 | 24 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 12 800 000 | 14 200 000 |
| Summa | 44 800 000 | 38 400 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 117 299 | 117 299 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 117 299 | 117 299 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -117 299 | -117 299 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -117 299 | -117 299 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 3 500 | 3 500 |
| Summa | 3 500 | 3 500 |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 41 378 | 40 746 |
| Skattefordringar | 0 | 5 584 |
| Transaktionskonto | 353 379 | 696 913 |
| Borgo räntekonto | 687 033 | 1 070 300 |
| Summa | 1 081 789 | 1 813 543 |

NOT 16, LIKVIDA MEDEL

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 92538458188 SBAB | 1 012 983 | 0 |
| Transaktionskonto | 353 379 | 696 913 |
| Borgo räntekonto | 687 033 | 1 070 300 |
| Summa | 2 053 394 | 1 767 213 |

Ovanstående delkomponenter ingår i likvida medel i kassaflödesanalysen.

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 367 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 32 716 | 32 520 |
| Förutbet bredband | 5 293 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 3 114 | 0 |
| Summa | 42 490 | 32 520 |

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2025-11-17 | 3,77 % | 0 | 10 000 000 |
| Nordea Hypotek AB | 2026-12-11 | 2,33 % | 3 647 990 | 3 697 990 |
| Swedbank hypotek AB | 2024-11-28 | 4,18 % | 0 | 6 337 643 |
| Swedbank | 2024-12-28 | 4,76 % | 0 | 10 500 000 |
| SBAB | 2029-11-09 | 3,21 % | 10 300 000 | 0 |
| SBAB | 2026-03-02 | 2,90 % | 6 297 643 | 0 |
| Nordea Hypotek AB | 2026-11-17 | 2,33 % | 9 850 000 | 0 |
| Summa | | | 30 095 633 | 30 535 633 |
| Varav kortfristig del | | | 19 995 633 | 20 035 633 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 895 633 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 395 | 408 |
| Uppl kostnad Fastskött entrepr | 5 625 | 0 |
| Uppl kostn el | 7 028 | 7 595 |
| Uppl kostnad Värme | 69 429 | 63 633 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 23 000 | 17 400 |
| Uppl kostn räntor | 33 646 | 18 824 |
| Uppl kostn vatten | 20 698 | 19 461 |
| Uppl kostn löner | 0 | 10 000 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 4 475 | 4 171 |
| Uppl kostnad arvoden | 0 | 88 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0 | 27 650 |
| Förutbet hyror/avgifter | 282 536 | 270 085 |
| Summa | 446 832 | 527 227 |

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 32 406 000 | 32 406 000 |

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5 procent, i linje med föregående år, för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi. I föreningens flerårsbudget finns en långtgående plan för framtida avgiftshöjningar, vilket visar på ett proaktivt och ansvarsfullt förhållningssätt. Detta möjliggör att föreningen kan möta kommande kostnader och underhållsbehov utan att äventyra den ekonomiska stabiliteten.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Malmö

Andreas Norrman
Ordförande

Clara Sofi Emilia Olsson
Styrelseledamot

Ingemar Carlsson
Styrelseledamot

Linn Andersson
Styrelseledamot

Sven Martin Jens Klarén
Styrelseledamot

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

Forvis Mazars AB
Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 21:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2026 09:07

DOCUMENT ID:

SylVgtc9Zg

ENVELOPE ID:

rJyEgF9q-l-SylVgtc9Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Aftonen, 746000-4513 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

33c56cd2b62779d690b1db167e356a583cb7c74d1be4294ec87216e1d3c4616c4271d5aa4812ca9ca1634e8e8a729d88ff5c3acf059902a2d043c0ab53fc2f38

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. Linn Andersson linn.andersson@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.03.2026 09:21 20.03.2026 09:10 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.153.79 |
| 2. Clara Sofi Emilia Olsson claraohlsson@live.se |  Signed Authenticated | 20.03.2026 12:27 20.03.2026 12:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.97.49 |
| 3. Sven Martin Jens Klarén jensklaren@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.03.2026 18:52 20.03.2026 18:52 | eID Low | Swedish BankID IP: 194.5.155.181 |
| 4. ANDREAS NORRMAN andreas_norrman@hotmail.com |  Signed Authenticated | 21.03.2026 06:31 20.03.2026 09:17 | eID Low | Swedish BankID IP: 82.183.54.211 |
| 5. INGEMAR CARLSSON ingo.carlsson@gmail.com |  Signed Authenticated | 22.03.2026 12:23 22.03.2026 12:18 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.203.38 |
| 6. Karl Henrik Mathias Nilsson mathias.nilsson@forvismazars.com |  Signed Authenticated | 23.03.2026 21:09 23.03.2026 21:09 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.45.54 |

* 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