

# Årsredovisning 2025

Brf Smida på Limhamn

769635-0367



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smida på Limhamn

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. 4
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. 16</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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-26 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
Torrisen 2, Brf Smida på Limhamn	2018	Malmö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 813 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 336 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ulrika Andersson Blom-Nilsson	Ordförande
Christer Erlandsson	Styrelseledamot
Inta Krumberga	Ledamot
Jenny Abrahamsson	Suppleant
Jörgen Cederslätt	Suppleant
Sofia Dahlgren	Suppleant

### Valberedning

Göran Engberg

Magnus Erlandsson

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Sandra Törnblad Auktoriserad revisor Dillon AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Planerade underhåll

2026 ● OVK

## Avtal med leverantörer

Automatisk dörröppnare	Avarn
Bredband och telefoni	Tele 2
ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eon
Fjärrvärme	Eon
Garageport	Hörman
Hissar	ALT
Passersystem	Avarn
SBA	Bredablick
Sophantering	VA syd
Teknisk förvaltning	SBC
Vatten	VA Syd
Ventilation	Bravida

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Inga väsentliga händelser under året.

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

### Förändringar i avtal

Nytt leverantörsavtal trädgård med Trädgårdskillarna from 2026 då avtalet med Bredablick sades upp hösten 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 669 407	3 468 709	3 176 397	3 202 360
Resultat efter fin. poster	-1 127 780	-848 269	-739 215	-289 730
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	2 628 948	1 920 448	1 510 990	1 052 423
Taxeringsvärde	152 969 000	151 838 000	151 838 000	151 838 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	832	794	725	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	87,0	85,4	83,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 502	13 650	13 892	14 040
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 874	12 004	12 216	12 346
Sparande / kvm totalyta, kr	198	114	144	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	42	34	47
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	71	74	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	52	47	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	165	155	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,95	1,73	1,16
Räntekänslighet (%)	16,22	17,19	19,16	19,73

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt, föreningens likviditet är god samt föreningens har en gedigen soliditet.

De taxebundna kostnaderna har fortsatt att öka väsentligt över inflationen och har föranlett styrelsen att höja medlemmarnas avgifter med 15% från 2026-07-01. Även ändrade avskrivningsregler, K3, påverkar resultatet negativt men är inte den primära orsaken till avgiftshöjning.

Vi kommer fortsättningsvis att följa kostnadsutvecklingen både för drift och planerade underhåll/investeringar för att justera avgiften efter det.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	133 300 000	-	-	133 300 000
Fond, yttre underhåll	1 920 448	-	708 500	2 628 948
Balanserat resultat	-2 962 520	-848 269	-708 500	-4 519 289
Årets resultat	-848 269	848 269	-1 127 780	-1 127 780
<b>Eget kapital</b>	<b>131 409 659</b>	<b>0</b>	<b>-1 127 780</b>	<b>130 281 880</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 519 289
Årets resultat	-1 127 780
<b>Totalt</b>	<b>-5 647 068</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	761 000
Balanseras i ny räkning	-6 408 068
	<b>-5 647 068</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	3 669 407	3 468 709
Övriga rörelseintäkter	3	7 399	11 871
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 676 806</b>	<b>3 480 581</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 575 127	-1 757 345
Övriga externa kostnader	9	-175 396	-161 566
Personalkostnader	10	-105 298	-102 032
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 838 628	-1 303 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 694 449</b>	<b>-3 324 168</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17 643</b>	<b>156 413</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 999	19 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 115 136	-1 024 065
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 110 137</b>	<b>-1 004 682</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 127 780</b>	<b>-848 269</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 127 780</b>	<b>-848 269</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	180 782 812	182 729 580
Maskiner och inventarier	13	108 140	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 890 952</b>	<b>182 729 580</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>180 890 952</b>	<b>182 729 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 438	24 861
Övriga fordringar	14	1 375 701	1 286 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 246	160 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 563 385</b>	<b>1 471 493</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 563 385</b>	<b>1 471 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 454 337</b>	<b>184 201 073</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 300 000	133 300 000
Fond för yttre underhåll		2 628 948	1 920 448
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 928 948</b>	<b>135 220 448</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 519 289	-2 962 520
Årets resultat		-1 127 780	-848 269
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 647 068</b>	<b>-3 810 789</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>130 281 880</b>	<b>131 409 659</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 450 310	49 484 970
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 450 310</b>	<b>49 484 970</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	28 034 615	2 564 320
Leverantörsskulder		73 906	128 194
Skatteskulder		0	4
Övriga kortfristiga skulder		16 268	18 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	597 359	595 369
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 722 148</b>	<b>3 306 444</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 454 337</b>	<b>184 201 073</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-17 643</b>	<b>156 413</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 838 628	1 303 224
	<b>1 820 985</b>	<b>1 459 637</b>
Erhållen ränta	4 999	19 383
Erlagd ränta	-1 120 000	-1 058 245
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>705 984</b>	<b>420 775</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 036	-26 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 727	-41 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>645 221</b>	<b>352 753</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-564 365	-919 620
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-564 365</b>	<b>-919 620</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>80 856</b>	<b>-566 867</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 285 599</b>	<b>1 852 466</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 366 455</b>	<b>1 285 599</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smida på Limhamn 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	0,83 %
Yttertak	2,78 %
Fasader	2,78 %
Balkonger	1,75 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,15 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,97 %
Ventilation	3,94 %
El	2,15 %
Hissar	3,26 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

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	3 045 396	2 900 244
Hysesintäkter, garage	414 940	378 292
Hysesintäkter, p-platser	36 651	38 677
Kabel-TV/Bredband	128 160	128 160
Övriga intäkter	44 260	23 336
<b>Summa</b>	<b>3 669 407</b>	<b>3 468 709</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Laddningstjänster Opigo AB	7 399	11 875
Öres- och kronutjämning	-1	-3
<b>Summa</b>	<b>7 399</b>	<b>11 871</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Städning	81 674	78 036
Fastighetsskötsel	83 157	112 296
Besiktning och service	117 895	122 675
Städning beställning	9 286	0
Trädgårdsarbete	44 245	56 700
Övrigt	21 231	22 995
Snöskottning	20 586	27 823
<b>Summa</b>	<b>378 074</b>	<b>420 525</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	13 167
Bostäder	0	3 851
Trapphus/port/entr	0	8 539
Källarutrymmen	0	3 468
Soprum/miljöanläggning	0	17 101
Dörrar och lås/porttele	11 201	28 056
Övernattn./gästlägenhet	596	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 389
VA	4 608	0
Ventilation	25 213	27 935
El	44 569	6 903
Hissar	41 454	66 215
Tak	0	16 625
Fönster	4 683	0
Gård/markytor	4 126	46 177
Garage och p-platser	6 956	28 107
<b>Summa</b>	<b>143 406</b>	<b>268 533</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	0	37 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>37 500</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	168 617	179 783
Gästlägenhet el	844	1 335
Uppvärmning	322 944	308 804
Vatten	240 429	223 630
Sophämtning	62 820	63 254
<b>Summa</b>	<b>795 654</b>	<b>776 806</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	91 403	75 540
Övrigt	7 796	10 998
Bredband/Kabeltv	129 104	129 064
Fastighetsskatt	29 690	38 380
<b>Summa</b>	<b>257 993</b>	<b>253 982</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 808	62 772
Förbrukningsmaterial	0	299
Programvaror	300	0
Revisionsarvoden	22 000	20 000
Ekonomisk förvaltning	82 288	78 495
<b>Summa</b>	<b>175 396</b>	<b>161 566</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	17 098	16 082
<b>Summa</b>	<b>105 298</b>	<b>102 032</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 115 136	1 022 931
Övriga räntekostnader	0	1 134
<b>Summa</b>	<b>1 115 136</b>	<b>1 024 065</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	189 846 669	189 846 669
Omföring till Inventarier	-164 269	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>189 682 400</b>	<b>189 846 669</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 117 089	-5 813 865
Årets avskrivning	-1 782 499	-1 303 224
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 899 588</b>	<b>-7 117 089</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>180 782 812</b>	<b>182 729 580</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>61 002 400</i>	<i>61 002 400</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	114 910 000	112 775 000
Taxeringsvärde mark	38 059 000	39 063 000
<b>Summa</b>	<b>152 969 000</b>	<b>151 838 000</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Omföring från Byggnad och Mark	164 269	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>164 269</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-56 129	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-56 129</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>108 140</b>	<b>0</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	238	200
Skattefordringar	9 008	318
Nabo Klientmedelskonto	699 119	677 220
Borgo	667 336	608 379
<b>Summa</b>	<b>1 375 701</b>	<b>1 286 117</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 260	44 601
Försäkringspremier	94 145	91 403
Förvaltning	26 841	24 511
<b>Summa</b>	<b>163 246</b>	<b>160 515</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	3,44 %	13 226 205	13 367 330
Swedbank	2027-06-23	1,44 %	13 226 250	13 367 330
Stadshypotek	2030-04-30	2,77 %	10 506 220	10 647 300
Swedbank	2026-06-17	0,93 %	12 526 250	12 667 330
Stadshypotek	2026-04-27	2,44 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>51 484 925</b>	<b>52 049 290</b>
Varav kortfristig del			28 034 615	2 564 320

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 663 325 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	84 676	84 198
El	11 854	11 233
Uppvärmning	40 524	37 860
Utgiftsräntor	95 416	100 280
Vatten	20 413	20 514
Sociala avgifter	24 743	24 743
Förutbetalda avgifter/hyror	301 733	298 541
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>597 359</b>	<b>595 369</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 432 000	56 432 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut 260120 om en 15%-ig avgiftshöjning fr o m 260701 för att möta ökade vatten- och elkostnader, kostnad för nyinstallation av sopkasuner samt ökade kostnader pga nya avskrivningsregler samt övriga kostnader som ligger utom vår kontroll.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Malmö kommun

---

Christer Erlandsson  
Styrelseledamot

---

Inta Krumberga  
Ledamot

---

Ulrika Andersson Blom-Nilsson  
Ordförande

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

---

Dillon AB  
Sandra Törnblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 13:14

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 13:05

**DOCUMENT ID:**

BJ7xV91p-g

**ENVELOPE ID:**

HyMeNcyTZg-BJ7xV91p-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Smida på Limhamn, 769635-0367 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

347fcca2f951b27ea73ce282040030411271359a34c7c20abc7259e056cbd3298fe29e3af1a546e7c5bb690e585f3b7a3a377d310531cd8e7bd76c53ab98ee0a

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
<b>1. L ULRIKA C ANDERSSON BLOM-NILSSON</b> ulrika.blomnilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 13:32 17.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.150.41
<b>2. Börje Erik Christer Erlands son</b> christer.erlandsson@live.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 13:31 22.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.164.253
<b>3. Inta Krumberga</b> inta.krumberga@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:58 22.04.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.35.96
<b>4. SANDRA LINNEA TÖRNB LAD</b> sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:14 23.04.2026 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.106

\* 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