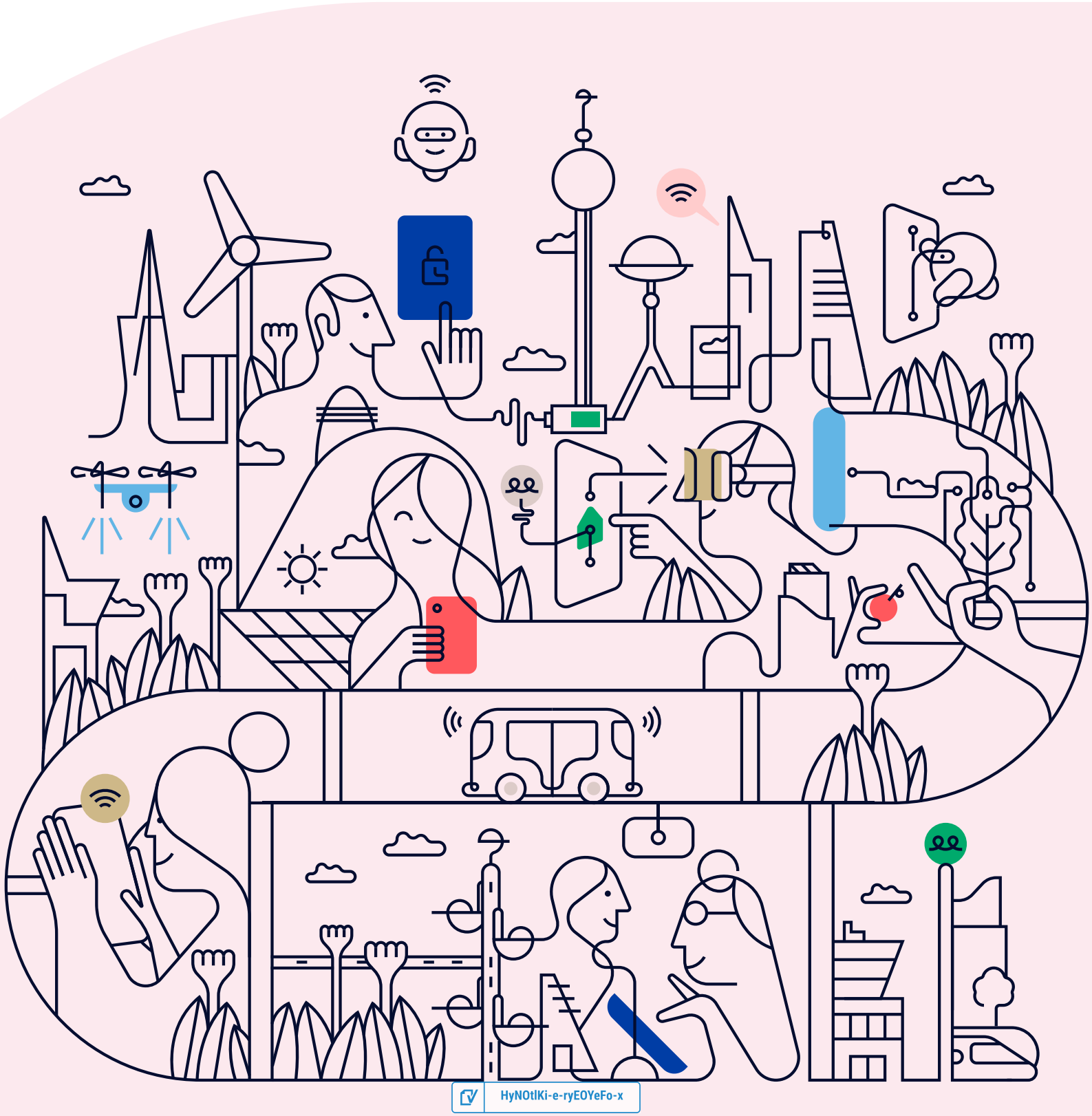
# 2025
Årsredovisning

Brf Arwidius



HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Arwidius

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

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

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse ..... s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning ..... s. 7**

**Balansräkning ..... s. 8**

**Kassaflödesanalys ..... s. 10**

**Noter ..... s. 11**

**Underskrifter ..... s. 17**

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# 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.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-17 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 |
|---|---|---|
| Maria 7 | 2024 | Malmö |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 13 bostadsrätter om totalt 1 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 144 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Lotta Karin Hansson | Ordförande |
| Nils Jonas Martin Sjölund | Styrelseledamot |
| Jan Carlson | Kassör |

### Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

### Firmateckning

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

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

### Revisorer

Erik Adell Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-16. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

**2025** Spolning och filmning av dagvattenledningar samt avloppsledningar lägenheter respektive bottenplattan.

### Planerade underhåll

**2026-2029** Byte av fjärrvärmeväxlare. Värmeinjustering och utbyte termostater samt pumpar. Byte eller renovering av fastighetens fönster. Relining av tapp- och spillvattenledningar. Byte av inkommande vattenservis.

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Avfallshantering | Stena Recycling |
| Ekonomisk förvaltning | Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| El och elnät | E.ON |
| Fjärrvärme | E.ON |
| Hisservice | KONE |
| Kabel-TV | Telenor |
| Porttelefon/Passersystem | EI - X i Malmö |
| Tvättstuga | JR Hushållsservice |
| Vatten och avlopp | VA Syd |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Övriga uppgifter

Styrelsens arbete har under verksamhetsåret präglats av att mer i detalj sätta sig in föreningens ekonomi, fastighetens löpande och planerat underhåll samt föreningens olika avtal.

Helt nytt förslag på stadgar har arbetats fram under året där dessa antogs en första gång vid en extrastämma den 16 december 2025 för att tas upp för slutgiltigt beslut på årsstämman 2026,

Ett service- och underhållsavtal gällande tvättstugan har tecknats under året.

Fastighetens gård har fått en ordentlig uppfräschning under året med nya växter och nya utemöbler.

Ett av föreningens tre lån hos Handelsbanken löstes in under 2025 då föreningen satt på en onödigt hög kassa. Därigenom minskar föreningens räntekostnader med cirka 100 000 kr under 2026.

Under året lämnade Malin Franzén och Emilia Sahlin styrelsen på egen begäran.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 959 522 | 207 832 | - |
| Resultat efter fin. poster | -819 672 | -80 832 | - |
| Soliditet (%) | 79 | 69 | - |
| Yttre fond | 309 000 | 108 000 | - |
| Taxeringsvärde | 26 400 000 | 24 200 000 | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 772 | 772 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,5 | 30,9 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 6 229 | 10 586 | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 5 940 | 9 235 | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | -290 | 37 | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 71 | 10 | - |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 160 | 35 | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 55 | 9 | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 286 | 54 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,33 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 8,38 | 13,7 | - |

**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.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

## Upplysning vid förlust

Resultat 2025

Föreningen gick in i verksamhetsåret 2025, av förklarliga skäl, utan budget då ombildningen genomfördes sent 2024 och dåvarande styrelse inte kunde ta fram en budget utifrån de ekonomiska underlag som fanns framme då.

Vidare fanns det inte tillräcklig dokumentation på hur statusen på fastigheten såg ut i detalj samt vilka olika avtal som föreningen "ärvde" från förra fastighetsägaren.

Här följer förklaringar på några av de större posterna som resulterade i det negativa resultatet.

• Föreningen har ett hyresavtal med Net4Mobility gällande placering av mobilantenner på fastighetens tak. Den intäkt som föreningen erhöll i slutet av 2024 blev felaktigt bokfört som en intäkt 2024 och inte 2025 så som det skulle gjorts. Det innebär att i årsredovisningen saknas denna intäkt som skulle varit 46 346 kr.

• Under 2025 genomfördes spolning och filmning av fastighetens avlopp och stammar så som stipuleras i Underhållsplanen. Tyvärr visade filmningen att rören var i ett sämre skick än vad vi skulle kunna förvänta oss. Resultatet innebar att föreningen fick lägga pengar på kompletterande filmning, konsulttimmar för att analysera statusen på rören samt nedsågning av träd vars rötter växt in i rören. Totalt motsvarade detta en kostnad på 56 000 kr. Noterbart är att i Underhållsplanen så är det planerat för stambyte först år 2049 vilket vi kan konstatera inte kan vänta så länge. Stambyte eller relining behöver ske senast inom 2-3 år.

• Under året har vi fått lägga cirka 20 000 kr på den krånglande och eftersatta dörren i porten ut mot Föreningsgatan för att få rätsida på den.

• Ett av de avtal som föreningen "ärvde" från tidigare fastighetsägare gäller placering av mobilantenner på fastighetens tak, som nämns ovan. Net4Mobility har kontaktat föreningen under året med begäran att placera nya antenner och ta i anspråk mer yta på taket för detta. I samband med detta så har styrelsen anlitat juridisk konsultation för att tolka avtalet som vi har med dem. Vi ser att avtalet är väldigt ensidigt till hyresgästens fördel och behövde utröna möjligheten att omförhandla eller säga upp avtalet. Den juridiska konsultationen kostade 5 400 kr.

• I resultatet finns retroaktiva styrelsearvoden för året 2024 på totalt 91 994 kr som ska ses som en engångskostnad. Arvodet beslutades på årsstämman 2025.

• Styrelsen har konstaterat att föreningen under året har suttit på en onödigt hög kassabehållning som skulle kunnat användas till att lösa upp ett av föreningens banklån i ett tidigare skede än vad som gjordes, vilket skulle kunnat minska räntekostnaderna med cirka 75 000 kr under året.

Ovanstående poster förklarar 294 740 kr av det totala negativa resultatet före avskrivningar på 332 157 kr.

Åtgärder

Då föreningen nu genomfört sitt första hela verksamhetsår så finns underlag så att budgetar kan sättas för kommande år, som ger styrelsen förutsättning att ha bättre kontroll på intäkter och kostnader i verksamheten.

Styrelsen har inlett processen med att under några få år höja årsavgiften successivt för att dels möta

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

kommande kostnadsökningar i den löpande driften dels höja föreningens långsiktiga sparande per kvm för att möta de kostnader och investeringar som är beräknade i föreningens 50-åriga underhållsplan.

Från och med den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 6,5% och ytterligare höjningar planeras som kommer att vara högre än ökningen av de löpnade driftkostnaderna. Om förutsättningarna ändras under 2026 kommer styrelsen ompröva planen för ökningstakten.

Styrelsen kommer att fortsätta jobba med möjliga kostnadseffektiviseringar i föreningen där sådan kan finnas samt löpande följa upp och utvärdera leverantörsavtal.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 24 595 629 | - | 2 367 185 | 26 962 814 |
| Upplåtelseavgifter | 0 | - | 61 876 | 61 876 |
| Fond, yttre underhåll | 108 000 | - | 201 000 | 309 000 |
| Balanserat resultat | -108 000 | -80 832 | -201 000 | -389 932 |
| Årets resultat | -80 832 | 80 832 | -819 672 | -819 672 |
| **Eget kapital** | **24 514 797** | **0** | **1 609 472** | **26 124 186** |

## Resultatdisposition

| | |
|---|---|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel: | |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -188 832 |
| Årets resultat | -819 672 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -201 000 |
| **Totalt** | **-1 209 504** |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-1 209 504** |

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 | 959 523 | 207 832 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **959 523** | **207 832** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3, 4, 5, 6, 7 | -664 657 | -82 870 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -173 915 | -32 203 |
| Personalkostnader | 9 | -170 846 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -487 476 | -123 170 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 496 893** | **-238 243** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-537 370** | **-30 411** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 860 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -289 161 | -50 421 |
| **Summa finansiella poster** | | **-282 301** | **-50 421** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-819 672** | **-80 832** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-819 672** | **-80 832** |

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 11, 17 | 29 500 506 | 29 975 850 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 323 290 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **29 823 796** | **29 975 850** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **29 823 796** | **29 975 850** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 12 224 | 5 841 |
| Övriga fordringar | 13 | 3 146 790 | 631 482 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 22 097 | 13 734 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **3 181 111** | **651 057** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 154 334 | 4 702 387 |
| **Summa kassa och bank** | | **154 334** | **4 702 387** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **3 335 445** | **5 353 444** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **33 159 241** | **35 329 294** |

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 024 690 | 24 595 629 |
| Fond för yttre underhåll | | 309 000 | 108 000 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **27 333 690** | **24 703 629** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -389 832 | -108 000 |
| Årets resultat | | -819 672 | -80 832 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-1 209 504** | **-188 832** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **26 124 186** | **24 514 797** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 3 397 680 | 6 864 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 397 680** | **6 864 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 | 3 397 680 | 3 701 196 |
| Leverantörsskulder | | 55 884 | 29 331 |
| Skatteskulder | | 48 272 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 49 849 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 135 538 | 170 121 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 637 374** | **3 950 497** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **33 159 241** | **35 329 294** |

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-537 370** | **-30 411** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 487 476 | 123 170 |
| | **-49 894** | **92 759** |
| Erhållen ränta | 6 860 | 0 |
| Erlagd ränta | -323 500 | 0 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **-366 535** | **92 759** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -14 747 | -19 575 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 24 732 | 198 880 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-356 549** | **272 064** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -335 422 | -30 099 020 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-335 422** | **-30 099 020** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Bundet eget kapital | 2 429 061 | 24 595 629 |
| Upptagna lån | 0 | 10 565 196 |
| Amortering av lån | -3 769 836 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-1 340 775** | **35 160 825** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-2 032 746** | **5 333 869** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **5 333 869** | **0** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **3 301 123** | **5 333 869** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arwidius 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 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 | 2,00 % |
| Yttertak | 2,00 % |
| Fasader | 4,00 % |
| Balkonger | 6,67 % |
| Stamledningar VA | 6,67 % |
| Byggnad | 10,00 % |
| Hissar | 3,33 % |
| Restpost | 0,00 % |
| Maskiner och inventarier | 10,00 % |
| Installationer | 5,00 % |

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.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

### 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 | 811 275 | 127 331 |
| Hyresintäkter bostäder | 130 976 | 28 998 |
| Hyror reklamplats/antennplats | 0 | 46 346 |
| Pantsättningsavgift | 6 393 | 5 157 |
| Överlåtelseavgift | 1 470 | 0 |
| Administrativ avgift | 588 | 0 |
| Andrahandsuthyrning | 8 820 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | 1 | 0 |
| **Summa** | **959 523** | **207 832** |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 15 777 | 0 |
| Besiktningar | 10 120 | 0 |
| Hissbesiktning | 3 494 | 0 |
| Brandskydd | 1 245 | 0 |
| Gårdkostnader | 50 178 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 1 350 | 0 |
| Serviceavtal | 0 | 6 146 |
| Serviceavtal, hissar | 20 852 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 13 420 | 0 |
| **Summa** | **116 435** | **6 146** |

## NOT 4, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Reparationer | 3 012 | 0 |
| Tvättstuga | 3 711 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 41 732 | 0 |
| VVS | 50 018 | 0 |
| Elinstallationer | 1 569 | 0 |
| Hissar | 2 298 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 2 502 | 0 |
| **Summa** | **104 842** | **0** |

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll av byggnad | 125 | 0 |
| **Summa** | **125** | **0** |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 80 882 | 11 568 |
| Uppvärmning | 183 276 | 39 896 |
| Vatten | 63 147 | 9 886 |
| Sophämtning/renhållning | 8 867 | 2 942 |
| **Summa** | **336 172** | **64 292** |

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 41 582 | 6 524 |
| Kabel-TV | 16 513 | 2 354 |
| Övriga fastighetskostnader | 715 | 0 |
| Fastighetsskatt | 48 272 | 3 554 |
| **Summa** | **107 082** | **12 432** |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 369 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 1 578 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 5 438 | 0 |
| Fritids och trivselkostnader | 12 000 | 0 |
| Föreningskostnader | 1 423 | 2 608 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 102 200 | 15 455 |
| Överlåtelsekostnad | 4 116 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 5 292 | 12 040 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 0 | 2 100 |
| Korttidsinventarier | 2 568 | 0 |
| Administration | 6 930 | 0 |
| Konsultkostnader | 30 126 | 0 |
| Föreningsavgifter | 1 875 | 0 |
| **Summa** | **173 915** | **32 203** |

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 130 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 40 846 | 0 |
| **Summa** | **170 846** | **0** |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 289 122 | 50 421 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 0 |
| **Summa** | **289 122** | **50 421** |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 30 099 020 | 0 |
| Årets inköp | 0 | 30 099 020 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **30 099 020** | **30 099 020** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -123 170 | 0 |
| Årets avskrivning | -475 344 | -123 170 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-598 514** | **-123 170** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **29 500 506** | **29 975 850** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *11 136 637* | *11 136 637* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 16 200 000 | 15 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 10 200 000 | 9 000 000 |
| **Summa** | **26 400 000** | **24 200 000** |

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets inköp | 335 422 | 0 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **335 422** | **0** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Årets avskrivning | -12 132 | 0 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-12 132** | **0** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **323 290** | **0** |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 1 | 0 |
| **Summa** | **1** | **0** |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 3 860 | 0 |
| Förutbet försäkr premier | 13 926 | 13 734 |
| Förutbet kabel-TV | 4 311 | 0 |
| **Summa** | **22 097** | **13 734** |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek AB | 2025-02-05 | 3,65 % | | 3 701 196 |
| Stadshypotek AB | 2026-10-30 | 2,81 % | 3 397 680 | 3 432 000 |
| Stadshypotek AB | 2027-10-30 | 2,87 % | 3 397 680 | 3 432 000 |
| **Summa** | | | **6 795 360** | **10 565 196** |
| Varav kortfristig del | | | 3 397 680 | 3 701 196 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 795 360 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.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 589 | 0 |
| Uppl kostn el | 6 507 | 7 316 |
| Uppl kostnad Värme | 23 830 | 22 976 |
| Uppl kostn räntor | 0 | 50 421 |
| Uppl kostn vatten | 5 314 | 5 461 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 833 | 1 600 |
| Uppl ränta bokslut | 16 082 | 0 |
| Förutbet hyror/avgifter | 82 383 | 82 347 |
| **Summa** | **135 538** | **170 121** |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 10 566 000 | 10 566 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften med 6,5%. En höjning för att möta ökande kostnader samt stärka det långsiktiga sparandet per kvadratmeter som krävs för att underhållsplanens olika åtgärder ska kunna genomföras. Under 2026 löper föreningens avtal gällande försäkring (IF) samt förvaltning (SBC) ut. Styrelsen har påbörjat utvärderingen av respektive avtal och vid behov kommer de omförhandlas eller upphandlas nya leverantörer. Styrelsens arbete med prioriteringar och genomförande av underhållsplanen under 2026 fortlöper där relining av vattenledningar samt byte eller renovering av fönster är två stora poster.

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Malmö kommun

Jan Carlson
Kassör

Lotta Karin Hansson
Ordförande

Nils Jonas Martin Sjölund
Styrelseledamot

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

Erik Adell
Revisor

HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
01.04.2026 12:37

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 31.03.2026 09:36

**DOCUMENT ID:**
ryEOYeFo-x

**ENVELOPE ID:**
HyNOtlKi-e-ryEOYeFo-x

**DOCUMENT NAME:**
Brf Arwidius, 769639-0090 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

**SHA-512:**
b540d60f94dee6d20aa333d6a60397b8a269f6979dd806f0d621828a5622c7e2f497715d4703163360d1b77f1ae2208378839666df05920bf217d908a9ed7ba1

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. Jan Stefan Carlsson** | **Signed** | **31.03.2026 14:49** | **eID** | **Swedish BankID** |
| jan.s.carlson@outlook.com | Authenticated | 31.03.2026 14:46 | Low | IP: 90.238.39.215 |
| **2. Nils Jonas Martin Sjölund** | **Signed** | **31.03.2026 17:03** | **eID** | **Swedish BankID** |
| jonas.sjolund@gmail.com | Authenticated | 31.03.2026 17:02 | Low | IP: 95.203.13.165 |
| **3. Lotta Karin Hansson** | **Signed** | **01.04.2026 08:43** | **eID** | **Swedish BankID** |
| lottakarinhansson@live.se | Authenticated | 01.04.2026 08:42 | Low | IP: 90.234.94.32 |
| **4. Carl Erik Gunnar Adell** | **Signed** | **01.04.2026 12:37** | **eID** | **Swedish BankID** |
| erik@familjenadell.se | Authenticated | 01.04.2026 12:37 | Low | IP: 94.234.65.246 |

* 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**

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Arwidius för räkenskapsåret 1 januari 2025 – 31 december 2025.

Det är styrelsen som har huvudansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättsföreningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Erik Adell

BJ4uYxtiZg-rybNdtlFo-g

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
01.04.2026 12:57

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 31.03.2026 09:36

**DOCUMENT ID:**
rybNdtlFo-g

**ENVELOPE ID:**
BJ4uYxtiZg-rybNdtlFo-g

**DOCUMENT NAME:**
Revisionsberättelse 2025.pdf
1 page

**SHA-512:**
0773bcf33d617022ea5f951a4c6b8cd1b9d306810ed033d9a48cd4cda65c778230fc1b879b3d47c3083ccc2bf1dbee529f0265122a9fced204cff16d690c9fdd

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Carl Erik Gunnar Adell | Signed | 01.04.2026 12:57 | eID | Swedish BankID |
| erik@familjenadell.se | Authenticated | 01.04.2026 12:57 | Low | IP: 134.25.0.196 |

* 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