



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmö Värnhem 13

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
Upplysning vid förlust	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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-04 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
VÄRNHEM 13	2011	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 1996.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 544 kvm och 2 lokaler om 68 kvm samt garage om 420 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabriel Hamlin	Ordförande
Joakim Adbro	Styrelseledamot
Pernilla Nilsson	Styrelseledamot
Tove Strömberg Rask	Styrelseledamot
Maja Irangani Bengtsson	Styrelseledamot - blev medlem i styrelsen 2026-01-31
Jack Gullberg	Suppleant
Robert Olofsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas i förening av Gabriel Hamlin och Pernilla Nilsson. Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

William Lindström Extern revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Reparation av skorsten
Vindsbjälklag
- 2021-2023** ● Renovering av tak och byggnation av 6 nya vindslägenheter
- 2023** ● Förstärka entréportar och garageport med utanpåliggande hasp
Trottoarer, sättning nya plattor och sockel, Vårgatan 3
Trapphus, sprickor och puts
- 2023-2024** ● Ytterväggar mot grannfastigheter inkl. dränering
Garage: yttervägg invändigt mot grannfastighet
Nytt miljörum, Östervärnsgatan
- 2025** ● Sammanslagning av 2 tvättstugor till 1, pga vattenläcka och avsaknad av korrekt utlopp

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Besiktning och ev renovering av 9st trapphusbalkonger och 6st boendes balkonger
Ommålning och lackning av balkongdörrar trapphus
Besiktning och ev reparation av pelare/fuktgenomträngning i garaget
- 2030** ● Åtgärda betong och armeringsskador garage
Byte av tvättmaskiner och torktumlare i gemensam tvättstuga
- 2031** ● Ommålning av trapphus. Behandling/underhåll av stengolv och stentrappor.
Byte till nya värmestammar / distributionsrör och radiatorer
- 2034** ● Dränering av husgrund. Grävning, dränering och återställning
- 2036** ● Byte av Fjärrvärmecentral
- 2037** ● Byte av svetsat yt-takpapp på gården
- 2041** ● Fogbyte fasad
- 2060** ● Stambyte avlopp, om relining inte är ett alternativ
- 2070** ● Byte av kall-och varmvatten ledningar

Avtal med leverantörer

Underhåll och fastighetsskötsel Veteranpoolen
Upprättande av ny 50-årig underhållsplan Khoury och Bergström Förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I början av 2025 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 7 procent. Vid ordinarie föreningsstämma 2025 skedde förändringar i styrelsens sammansättning. Den nyvalda styrelsen tillträdde i enlighet med stämmans beslut.

Under året uppstod en vattenläcka i en av föreningens tvättstugor, vilket vid utredning visade sig bero på avsaknad av korrekt utlopp. Som åtgärd beslutades att slå samman de två befintliga tvättstugorna till en gemensam tvättstuga. Åtgärden medförde en oförutsedd kostnad för föreningen. I samband med detta påbörjades även arbetet med att färdigställa ett nytt digitalt bokningssystem för tvättstugan.

Under hösten 2025 omförhandlades fyra av föreningens sex lån. Lånen flyttades från SBAB till Nordea, vilket resulterade i förbättrade räntevillkor och lånevillkor för föreningen.

Förändringar i avtal

Under hösten 2025 togs offerter in för att upprätta en långsiktig underhållsplan med en planeringshorisont på 50 år. Uppdraget tilldelades K&B Förvaltning.

Efter att föreningens hyreslokal på hörnet stått vakant under en längre period tecknades ett nytt hyresavtal med nagelsalongen Beauty Space by Yevheniia, vilket bidrar positivt till föreningens ekonomi.

Under året tecknades även avtal för årlig käril- och soprumstvätt samt för grovstädning av tvättstugan, vilken ska genomföras två gånger per år.

Föreningen har under året övergått från redovisningsregelverket K2 till K3 i samråd med SBC. Styrelsen har även, med hjälp av juridisk rådgivning från SBC, arbetat fram förslag till nya stadgar då tidigare stadgar inte uppfyllde gällande lagstiftning. De nya stadgarna planeras att antas under 2026.

Övriga uppgifter

Under hösten anordnades en gemensam städ- och fixardag där flera medlemmar deltog. Det tidigare miljörummet på innergården gjordes om till cykelförvaring och förrådsutrymmen rensades, varvid bortforsling av avfall genomfördes. Dagen avslutades med gemensam korvgrillning. Styrelsen ser positivt på initiativet och har som ambition att detta ska bli ett återkommande inslag för att stärka gemenskapen i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 182 793	3 022 306	2 568 980	2 044 955
Resultat efter fin. poster	-1 078 284	-983 540	-3 745 456	-1 457 207
Soliditet (%)	58	58	57	-
Yttre fond	981 108	263 826	342 150	202 325
Taxeringsvärde	61 745 000	42 367 000	42 367 000	42 367 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 105	1 025	862	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	82,3	83,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 768	14 997	15 098	24 281
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 391	12 583	14 632	19 592
Sparande / kvm totalyta, kr	145	-4	-566	-344
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	35	46	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	123	149	152	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	57	48	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	241	246	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,16	2,60	1,47
Räntekänslighet (%)	13,37	14,47	17,52	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett minusresultat pga att avskrivningarna ökat, då reglverket har ändrats från K2 till K3. I övergången ökade avskrivningar från 708 894 kr enligt K2-reglverket till nuvarande 1 619 796 kr enligt K3-relegverket. Årets resultat före avskrivningar visar ett positivt resultat. Detsamma gäller årets kassaflöde. Utöver avskrivningskostnader är räntekostnader den största kostnadsposten. Styrelsen har för avsikt att amortera ner skulden de kommande åren och således sänka räntekostnaderna.

Underskottet innebär inte att föreningen inte klarar sina ekonomiska åtaganden de närmaste åren. Föreningen kommer primärt finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom årsavgifter. Årsavgifterna höjdes med 5% 2026-02-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 461 475	-	-	55 461 475
Upplåtelseavgifter	9 243 525	-	-	9 243 525
Fond, yttre underhåll	263 826	-263 822	981 108	981 108
Balanserat resultat	-9 661 219	-719 718	-981 108	-11 362 040
Årets resultat	-983 540	983 540	-1 078 284	-1 078 284
Eget kapital	54 324 068	0	-1 078 284	53 245 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 380 932
Årets resultat	-1 078 284
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-981 108
Totalt	-12 440 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-12 440 324

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	3 182 793	3 022 306
Övriga rörelseintäkter	3	106 064	145 040
Summa rörelseintäkter		3 288 857	3 167 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 222 579	-1 585 817
Övriga externa kostnader	9	-188 389	-422 799
Personalkostnader	10	-116 065	-245 182
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 619 796	-708 894
Summa rörelsekostnader		-3 146 828	-2 962 692
RÖRELSERESULTAT		142 030	204 654
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 780	16 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 223 093	-1 204 898
Summa finansiella poster		-1 220 313	-1 188 194
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 078 284	-983 540
ÅRETS RESULTAT		-1 078 284	-983 540

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	90 803 745	92 423 289
Markanläggningar	13	21 994	22 246
Maskiner och inventarier	14	184 440	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 010 179	92 445 535
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 010 179	92 445 535
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 373	52 108
Övriga fordringar	15	861 317	793 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 327	60 343
Summa kortfristiga fordringar		938 016	905 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		100 103	0
Summa kassa och bank		100 103	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 038 119	905 714
SUMMA TILLGÅNGAR		92 048 298	93 351 249

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 705 000	64 705 000
Fond för yttre underhåll		981 108	263 826
Summa bundet eget kapital		65 686 108	64 968 826
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 362 040	-9 661 219
Årets resultat		-1 078 284	-983 540
Summa ansamlad förlust		-12 440 324	-10 644 758
SUMMA EGET KAPITAL		53 245 784	54 324 068
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 603 701	0
Övriga långfristiga skulder		424 000	422 500
Summa långfristiga skulder		10 027 701	422 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 967 112	37 753 346
Leverantörsskulder		112 987	94 633
Skatteskulder		0	38 320
Övriga kortfristiga skulder		47 197	152 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	647 518	566 009
Summa kortfristiga skulder		28 774 813	38 604 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 048 298	93 351 249

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	142 030	204 654
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 619 796	708 894
	1 761 826	913 548
Erhållen ränta	2 780	16 704
Erlagd ränta	-1 196 012	-1 381 203
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	568 593	-450 951
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	48 679	-87 685
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-70 716	-1 123 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	546 557	-1 661 741
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-184 440	-418 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 440	-418 789
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-182 533	-655 654
Depositioner	1 500	22 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 033	-633 154
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 084	-2 713 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	746 401	3 460 085
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	927 485	746 401

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmö Värnhem 13 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:

Laddstolpar	10,00 %
Stomme och grund	1,31 %
Yttertak	1,93 %
Fasader	4,64 %
Balkonger	2,26 %
Fönster	1,93 %
Stamledningar VA	2,65 %
Stamledningar Värme	15,47 %
Styr & övervakning	10,31 %
Ventilation	3,71 %
El	2,26 %
Hissar	5,16 %
Markanläggningar	1,00 %
Maskiner och inventarier	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 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 738 948	2 538 029
Hysesintäkter lokaler	122 492	162 102
Hysesintäkter garage	90 960	98 055
Hysesintäkter garage, moms	58 896	58 824
Hysesintäkter p-plats	30 240	24 706
Hysesintäkter p-plats, moms	14 976	8 008
Deb. fastighetskatt	1 668	3 058
Bredband	71 760	70 200
Elintäkter rörliga	0	10 433
Elintäkter laddstolpe moms	817	0
Pantsättningsavgift	7 056	4 584
Överlåtelseavgift	14 663	7 045
Administrativ avgift	686	686
Andrahandsuthyrning	29 630	36 576
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	3 182 793	3 022 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	101 534	0
Försäkringsersättning	0	145 040
Återbäring försäkringsbolag	4 530	0
Summa	106 064	145 040

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	31 100
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	39 768
Städning enligt avtal	81 778	56 565
Städning utöver avtal	0	469
Besiktningar	47 500	31 494
Hissbesiktning	2 390	4 764
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 750
Brandskydd	0	950
Gårdkostnader	0	806
Gemensamma utrymmen	0	3 200
Garage/parkering	200	985
Serviceavtal	13 749	5 055
Förbrukningsmaterial	570	16 614
Summa	146 186	200 519

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	4 376	0
Tvättstuga	4 845	18 866
Trapphus/port/entr	4 145	0
Dörrar och lås/porttele	20 599	5 349
Övriga gemensamma utrymmen	5 970	0
VVS	6 431	13 676
Värmeanläggning/undercentral	1 233	0
Elinstallationer	0	2 494
Tele/TV/bredband/porttelefon	20 104	0
Hissar	2 372	9 598
Fönster	0	10 093
Balkonger/altaner	0	1 587
Temp. rep und eller projekt	0	2 744
Summa	70 075	64 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	25 530
Sophantering/återvinning	0	16 211
Ventilation	0	20 291
Mark/gård/utemiljö	0	201 790
Summa	0	263 822

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	96 772	106 315
Uppvärmning	372 427	452 920
Vatten	161 277	174 892
Sophämtning/renhållning	110 208	63 924
Grovsopor	0	71 172
Summa	740 683	869 223

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 966	0
Självrisk	50 756	0
Bredband	68 594	55 417
Fastighetsskatt	109 098	132 430
Korr. fastighetsskatt	-9 780	0
Summa	265 634	187 847

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	4 505
Tele- och datakommunikation	3 662	24 595
Juridiska åtgärder	8 750	245 181
Inkassokostnader	1 021	1 544
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 035
Revisionsarvoden extern revisor	41 063	16 813
Styrelseomkostnader	800	1 600
Fritids och trivselkostnader	2 831	0
Föreningskostnader	13 164	899
Förvaltningsarvode enl avtal	75 066	71 486
Överlåtelsekostnad	14 406	10 207
Pantsättningskostnad	10 585	6 880
Administration	3 845	3 991
Konsultkostnader	10 613	28 063
Summa	188 389	422 799

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 430	134 460
Löner till kollektivanst	0	52 105
Arbetsgivaravgifter	27 635	58 617
Summa	116 065	245 182

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 223 090	1 204 891
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	1 223 093	1 204 898

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 399 645	97 964 645
Årets inköp	0	435 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 399 645	98 399 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 976 356	-5 267 714
Årets avskrivning	-1 619 544	-708 642
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 595 900	-5 976 356
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 803 745	92 423 289
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 253 601</i>	<i>15 253 601</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 749 000	27 835 000
Taxeringsvärde mark	17 996 000	14 532 000
Summa	61 745 000	42 367 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 000	25 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 754	-2 502
Årets avskrivning	-252	-252
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 006	-2 754
Utgående restvärde enligt plan	21 994	22 246

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	184 440	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	184 440	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	184 440	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 262	46 862
Skattefordringar	12 672	0
Transaktionskonto	320 733	268 950
Borgo räntekonto	506 650	477 452
Summa	861 317	793 263

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 871	1 535
Förutbet försäkr premier	39 325	45 565
Förutbet bredband	12 131	11 083
Upplupna intäkter	0	2 160
Summa	54 327	60 343

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-13	2,38 %	6 608 500	6 608 500
SBAB	2026-02-16	3,28 %	7 108 500	7 108 500
SBAB	2026-02-16	3,28 %	7 108 500	7 108 500
Nordea	2026-10-13	2,38 %	6 984 096	7 055 184
Nordea	2028-09-20	2,94 %	4 856 009	4 928 912
Nordea	2027-08-18	2,59 %	4 905 208	4 943 750
Summa			37 570 813	37 753 346
Varav kortfristig del			27 967 112	37 753 346

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 690 293 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	405	480
Uppl kostnad Städning entrepr	6 878	9 063
Uppl kostn el	8 860	9 255
Uppl kostnad Värme	49 923	48 984
Uppl kostn räntor	153 892	126 811
Uppl kostn vatten	13 364	13 015
Uppl kostnad Sophämtning	7 230	10 123
Uppl kostnad arvoden	88 200	76 770
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 563	24 121
Förutbet hyror/avgifter	270 203	247 387
Beräkn arvode revision	21 000	0
Summa	647 518	566 009

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 434 000	51 434 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-02-01 höjdes årsavgifterna med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Malmö

Gabriel Hamlin
Ordförande

Joakim Adbro
Styrelseledamot

Maja Irangani Bengtsson
Styrelseledamot - blev medlem i styrelsen 2026-01-31

Pernilla Nilsson
Styrelseledamot

Tove Strömberg Rask
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
William Lindström
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 07:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 10:48

DOCUMENT ID:

SJKB1toh-e

ENVELOPE ID:

HytS1Fo2Ze-SJKB1toh-e

DOCUMENT NAME:

Brf Malmö Värnhem 13, 769623-0312 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4f3ba9af84202933c2308ef641fed789d7e909414afe9d2d00d9a2e37ae991fede59efa0329f92dd8bd99aa4cb696627edf5badd1ca5cbb40ef934211dafc98a

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. Tove Strömberg Rask tove.m.stromberg@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 11:47 14.04.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.224
2. GABRIEL PER HUGO HAM LIN gabriel.hamlin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:32 14.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.72
3. Elna Ingrid Pernilla Nilsson pernillan70@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:21 16.04.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.159
4. MAJA IRANGANI BENGTSSON bengtssonmaya@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 13:47 20.04.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.88.199.35
5. LARS LENNART JOAKIM ADBRO adbrojoakim@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:39 19.04.2026 19:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.25.6
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:42 23.04.2026 07:32	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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

Org.nr 769623-0312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13:s 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 1 april 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 Malmö Värnhem 13 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tillsä till 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 revisionsd 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 revisionsd 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, vidtagna 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-23 05:42:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.