

# Årsredovisning 2025

Brf Gjuta på Limhamn

769632-8736



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gjuta 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. 4
Flerårsöversikt .....	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, Skåne län.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14 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>
Malmö Torrisen 1	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners är vår försäkringsmäklare. Försäkringen är tecknad i Folksam.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 4 470 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 033 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Slavica Petrovska	Ordförande
Anders Buhl	Styrelseledamot
Ann-Margret Åkesdotter	Styrelseledamot
Peo Hörnmark	Styrelseledamot
Cecilia Kentell	Styrelseledamot
Göran Ahlquist	Suppleant
Joel Lindholm	Suppleant
Norbeth Ulf-Göran Flenhag	Suppleant
Thomas Törmyr	Suppleant

### Valberedning

Karin Ralsgård (ordförande) och Marie Malmqvist Larsson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Mathias Nilsson      Auktoriserad revisor      Forvis Mazars AB  
Darryl Mc Cormack      Revisor      Brf Gjuta på Limhamn

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Fyllnadsval av suppleant samt revidering av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

**2025** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

## Planerade underhåll

**2026** ● Radonmätning

**2028** ● Byte av batteribackup till passersystem  
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)  
Rensning ventilationskanal, per lägenhet

## Avtal med leverantörer

Bredband, internet och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elförbrukningsavtal	C4 Energi
Fjärrvärme samt nätavgifter för el	Eon
Säkerhetstjänster	Avarn Security Systems AB
Serviceavtal hiss	Schindler Hiss
Serviceavtal ventilation	Bravida
Teknisk fastighetsförvaltning, trappstädning	SBC
Trädgårdsskötsel och brandtillsyn	Bredablick
Vatten och renhållning	VA Syd

## Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret 2025 har vi sagt upp avtalet avseende trädgårdsskötsel. Det nya avtalet, med ny leverantör, träder i kraft under våren 2026.

Regeringen beslutade i juli 2022 om nya regler för förpackningsinsamlingen. Beslutet innebär bland annat att så kallad fastighetsnära insamling (FNI) ska införas senast 1 januari 2027. Vårt FNI-projekt påbörjades under året och är pågående med en gemensam projektgrupp med Brf Smida på Limhamn.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Två av föreningens lån placerades om i mars. Ett av lånen löper på tre år med en bunden ränta på 2,93 %. Det andra lånet löper på fyra år med en bunden ränta på 3,08 %.

Våra stadgar har uppdaterats under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Inför 2026 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	5 061 379	4 653 159	4 045 730	3 875 321
Resultat efter fin. poster	202 438	156 333	152 552	75 114
Soliditet (%)	73	72	72	71
Yttre fond	2 800 698	2 356 265	1 911 832	1 467 399
Taxeringsvärde	178 690 000	178 003 000	178 003 000	178 003 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	918	783	744
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,0	84,5	85,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 185	13 816	14 000	14 184
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 710	12 270	12 434	12 597
Sparande / kvm totalyta, kr	305	294	293	276
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	38	35	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	68	68	60
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	51	42	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	157	146	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	1,65	1,22	1,22
Räntekänslighet (%)	13,08	15,05	17,90	19,10

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	159 160 000	-	-	159 160 000
Fond, yttre underhåll	2 356 265	-	444 433	2 800 698
Balanserat resultat	-1 714 388	156 333	-444 433	-2 002 488
Årets resultat	156 333	-156 333	202 438	202 438
<b>Eget kapital</b>	<b>159 958 210</b>	<b>0</b>	<b>202 438</b>	<b>160 160 648</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 002 488
Årets resultat	202 438
<b>Totalt</b>	<b>-1 800 050</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	444 433
Balanseras i ny räkning	-2 244 483
	<b>-1 800 050</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	5 061 379	4 653 159
Övriga rörelseintäkter	3	7 996	7 644
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 069 375</b>	<b>4 660 803</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 712 618	-1 915 617
Övriga externa kostnader	8	-216 608	-171 284
Personalkostnader	9	-142 563	-149 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 322 532	-1 322 532
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 394 321</b>	<b>-3 559 294</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 675 054</b>	<b>1 101 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68 485	78 765
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 541 101	-1 023 941
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 472 616</b>	<b>-945 176</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>202 438</b>	<b>156 333</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>202 438</b>	<b>156 333</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	216 506 657	217 891 591
Maskiner och inventarier	12	62 402	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 569 059</b>	<b>217 891 591</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>216 569 059</b>	<b>217 891 591</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 073	99 618
Övriga fordringar	13	1 271 387	934 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 359	143 709
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 462 819</b>	<b>1 177 901</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 923 103	3 560 637
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 923 103</b>	<b>3 560 637</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 385 923</b>	<b>4 738 537</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>219 954 982</b>	<b>222 630 128</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		159 160 000	159 160 000
Fond för yttre underhåll		2 800 698	2 356 265
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>161 960 698</b>	<b>161 516 265</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 002 488	-1 714 388
Årets resultat		202 438	156 333
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 800 050</b>	<b>-1 558 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>160 160 648</b>	<b>159 958 210</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	44 056 150	28 777 860
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 056 150</b>	<b>28 777 860</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 879 710	32 979 560
Leverantörsskulder		86 783	164 927
Skatteskulder		0	3 545
Övriga kortfristiga skulder		24 064	16 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	747 627	729 386
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 738 184</b>	<b>33 894 058</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>219 954 982</b>	<b>222 630 128</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 675 054</b>	<b>1 101 509</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 322 532	1 322 532
	<b>2 997 586</b>	<b>2 424 041</b>
Erhållen ränta	68 485	78 765
Erlagd ränta	-1 529 744	-1 023 941
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 536 327</b>	<b>1 478 865</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 020	33 365
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-67 382	-54 031
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 501 966</b>	<b>1 458 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 821 560	-821 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 821 560</b>	<b>-821 560</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 319 594</b>	<b>636 639</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 495 067</b>	<b>3 858 429</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 175 473</b>	<b>4 495 067</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gjuta på Limhamn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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	4 336 800	3 942 480
Hysesintäkter, p-platser	512 588	517 539
Kabel-TV/Bredband	165 564	160 308
El	17 123	10 797
Övriga intäkter	29 304	22 035
<b>Summa</b>	<b>5 061 379</b>	<b>4 653 159</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	0
Övriga intäkter	0	6 594
Övriga rörelseintäkter	8 000	1 050
<b>Summa</b>	<b>7 996</b>	<b>7 644</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	82 401	79 842
Fastskötsel/städ tjänster	83 130	79 783
Besiktning och service	87 170	121 840
Städning	613	10 024
Ventilationskontroll OVK	36 044	0
Trädgårdsarbete	69 248	66 564
Övrigt	22 975	30 719
Snöskottning	22 110	28 815
<b>Summa</b>	<b>403 690</b>	<b>417 587</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 398
Underhåll	0	1 108
Bostäder	6 000	0
Bostäder VVS	0	45 600
Trapphus/port/entr	5 498	16 485
Soprum/miljöanläggning	1 738	14 525
Dörrar och lås/porttele	1 350	13 063
Övernattn./gästlägenhet	1 871	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 697	0
VA	4 537	12 500
Ventilation	12 672	96 183
El	14 171	26 193
Hissar	59 355	43 469
Balkonger	5 033	0
Gård/markytor	0	34 101
Garage och p-platser	8 166	25 539
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	351
<b>Summa</b>	<b>125 087</b>	<b>336 513</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	212 236	192 335
Fastighetsel	1 157	1 033
Uppvärmning	353 133	341 757
Vatten	267 297	255 308
Sophämtning	59 550	63 191
<b>Summa</b>	<b>893 372</b>	<b>853 624</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 008	88 489
Övrigt	9 822	18 453
Bredband/Kabeltv	164 676	160 920
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	36 900	40 030
<b>Summa</b>	<b>290 469</b>	<b>307 892</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga förvaltningskostnader	63 649	47 995
Juridiska kostnader	24 525	0
Revisionsarvoden	20 990	20 000
Ekonomisk förvaltning	96 000	92 361
Konsultkostnader	11 444	10 928
<b>Summa</b>	<b>216 608</b>	<b>171 284</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	114 600	118 000
Övriga arvoden	2 175	2 199
Sociala avgifter	25 788	29 662
<b>Summa</b>	<b>142 563</b>	<b>149 861</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 540 993	1 023 779
Övriga räntekostnader	108	162
<b>Summa</b>	<b>1 541 101</b>	<b>1 023 941</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	225 355 150	225 355 150
Årets inköp	-89 150	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>225 266 000</b>	<b>225 355 150</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 463 559	-6 141 027
Årets avskrivning	-1 295 784	-1 322 532
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 759 343</b>	<b>-7 463 559</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>216 506 657</b>	<b>217 891 591</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 569 182</i>	<i>67 569 182</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	134 690 000	132 003 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	46 000 000
<b>Summa</b>	<b>178 690 000</b>	<b>178 003 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	89 150	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>89 150</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-26 748	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 748</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>62 402</b>	<b>0</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	195	143
Skattefordringar	3 459	0
Övriga fordringar	15 364	0
Nabo Klientmedelskonto	1 252 370	934 431
<b>Summa</b>	<b>1 271 387</b>	<b>934 574</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 902	73 354
Fastighetsskötsel	18 035	17 312
Försäkringspremier	25 455	25 104
Förvaltning	30 967	27 939
<b>Summa</b>	<b>158 359</b>	<b>143 709</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-25	3,62 %	14 388 930	14 719 710
Nordea Hypotek	2029-03-26	3,08 %	15 079 000	16 159 000
Nordea Hypotek	2028-03-27	2,93 %	15 079 000	16 159 000
Swedbank	2027-03-25	1,65 %	14 388 930	14 719 710
<b>Summa</b>			<b>58 935 860</b>	<b>61 757 420</b>
Varav kortfristig del			14 879 710	32 979 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 828 060 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 102	122 613
El	20 836	21 408
Uppvärmning	44 191	42 600
Utgiftsräntor	60 994	49 637
Vatten	22 729	21 533
Sociala avgifter	37 598	37 598
Förutbetalda avgifter/hyror	415 677	414 497
Beräknat revisionsarvode	19 500	19 500
<b>Summa</b>	<b>747 627</b>	<b>729 386</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 156 000	66 156 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Malmö kommun, Skåne län

---

Anders Buhl  
Styrelseledamot

---

Ann-Margret Åkesdotter  
Styrelseledamot

---

Peo Hörnmark  
Styrelseledamot

---

Slavica Petrovska  
Ordförande

---

Cecilia Kentell  
Styrelseledamot

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

---

Brf Gjuta på Limhamn  
Darryl Mc Cormack  
Revisor

---

Forvis Mazars AB  
Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 23:20

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:19

**DOCUMENT ID:**

SJbcTJCpZI

**ENVELOPE ID:**

Sk-9pJR6be-SJbcTJCpZI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gjuta på Limhamn, 769632-8736 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

4435b52088e6011743ac396aa4785aec9b8cd14b76fe3c  
bcbb3af4461f154046ae3730208b359542c3e96b7b3795  
4c4dd0d2688d038ddaa6cab4f7bad54d195a

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. PEO HÖRNMARK peo.hornmark@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:24 28.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.176.26
2. VIVEKA CECILIA KENTEL cecilia.kentell@hexpol.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:48 28.04.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.211
3. ANDERS BUHL anders.buhl94@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:28 28.04.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.239.220
4. Slavica Petrovska slavi.petrovska@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 22:50 28.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.92.5
5. ANN-MARGRET ÅKESDOTTER annmargreth2@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:32 28.04.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 46.212.38.200
6. DARRYL KEITH MCCORMACK darryl.mccormack@telia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:26 29.04.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.14.19
7. Karl Henrik Mathias Nilsson mathias.nilsson@forvismazars.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 23:20 29.04.2026 23:19	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.21

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn  
Org. nr 769632-8736

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den Förtroendevalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### ***Den förtroendevalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor

Darryl Mc Cormack  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 23:19

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:19

**DOCUMENT ID:**

rkZb56kAaZx

**ENVELOPE ID:**

S1e-qpyRp-x-rkZb56kAaZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Brf Gjuta Limhamn 20251231.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

ceea45e9c064abe389082d3ae5be05313a8422bd9eb88  
e1842b9b3d56b374c5021f5a10416ec1bff45f72ff9a6f0a  
f83613286ebdf7698d1123c850c4b36d4dd

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DARRYL KEITH MC CORM ACK darryl.mccormack@telia.com	Signed Authenticated	29.04.2026 21:21 29.04.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.14.19
2. Karl Henrik Mathias Nilsson mathias.nilsson@forvismazars.com	Signed Authenticated	29.04.2026 23:19 29.04.2026 23:18	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.21

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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



PAES  
sealed

## 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