

Årsredovisning 2025

Brf Assessorerna

769617-6762



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Assessorerna

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. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-04 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Assessorerna (Assessorn 1, Assessorn 2 och Assessorn 3)	2010	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Assessorn 1 har värdeår 1939.

Assessorn 2 har värdeår 1979.

Assessorn 3 har värdeår 1939.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 5 644 kvm och 5 lokaler om 344 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 068 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Frank	Ordförande
Adisa Softic	Styrelseledamot
Erika Säfsten	Styrelseledamot
Joakim Zetterqvist	Styrelseledamot
Thomas Jönsson	Styrelseledamot

Valberedning

Linnea Dahlgren
Kristina Jepsson

Firmateckning

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

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Byte av samtliga fönster i Värmlandsgatan 2 och Flensburgsgatan 8, byte av fönster på gårdssidan av Värmlandsgatan 4a&b och Södra Förstadsgatan 119.
- 2021** ● Större upprustning i källaren på Södra Förstadsgatan 117 är genomförd. Miljöbelysningen har bytt ljuskällor i trappuppgångar.
- 2022** ● Värmecentralen i Assessorn 3 har bytts ut.
Radonmätning
SBA-arbeten utförda: utrymningsskyltar uppsatta, seriekopplat brandlarm installerat i källaren samt pulver sprinklers i soprum.
- 2023** ● Ommålning av väggar och golv i soprum.
Ommålning av hissdörrar och skärmtak.
- 2024** ● Anticimex - installering av 3 st avloppsfällor, smart avloppsfälla (en för varje Assessor)
Stamspolning - förebyggande syfte för att undvika framtida driftstörningar.
- 2025** ● Renovering av balkonger inom Assessorn 3 (gata och gård).
Byte av papptak inom Assessorn 2.
Nytt golv vid portar in mot gården (SF 117 och 119).
Byte av fönster och fönsterdörrar mot gata - avser Södra Förstadsgatan 119
Omfogning av tegelfasad mot gård (öster) – Assessorn 2 och 3.
Renovering av tvättstugan på Flensburgsgatan 6 (nytt golv och ommålning).
Inoljning av samtliga portar.
Rensning av imkanaler/ventilation i samtliga trappor och lägenheter.
Ommålning av sockel (husets utsida).
Renovering av balkonger inom Assessorn 2 (gård).

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK-kontroll.
Ommålning av sockel på husets insida.
Byte av samtliga säkringar från 20 A till 16 A enligt stämmobeslut, med syfte att sänka månadskostnaden för alla boende.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Bahnhof och Allente
Smarta avloppsfällor	Anticimex
Teknisk förvaltning	Sekant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 115 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 667 936	5 530 749	5 321 559	5 172 953
Resultat efter fin. poster	-2 092 589	-260 394	-406 902	445 272
Soliditet (%)	53	54	53	53
Yttre fond	5 813 571	3 841 571	2 839 600	2 039 879
Taxeringsvärde	119 308 000	101 891 000	101 891 000	101 891 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	816	779	758
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,9	82,3	80,9	81,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 644	8 679	8 715	8 751
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 968	8 001	8 034	7 869
Sparande / kvm totalyta, kr	154	109	86	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	31	31	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	163	162	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	56	50	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	266	250	243	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	3,58	2,98	1,18
Räntekänslighet (%)	10,24	10,64	11,19	11,55

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Under 2025 genomfördes ett omfattande renoveringsarbete av fasaden och balkongerna på Assessorn två och tre. Detta, tillsammans med målning av sockel på utsidan av huset har varit planerade underhåll. Föreningen har dock inte behövt ta några nya lån för denna kostnad.

Till de mer oförutsedda händelserna hör:

Renovering av en hyreslägenhet som skulle läggas ut till försäljning.

Nya terazzogolv i trappuppgångarna på Södra Förstadsgatan.

Nytt golv i tvättstugan på Flensburgsgatan 6 till följd av vattenskada.

Föreningen har även investerat i nya utemöbler samt låtit en flyttfirma tömma flera förråd på skräp som lämnat av tidigare boende. Styrelsen arbetar löpande med att se över avgifter, avtal och övriga kostnader för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Årsavgiften höjdes 2026-01-01 med 4%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	62 186 462	-	604 856	62 791 318
Upplåtelseavgifter	7 282 209	-	615 144	7 897 353
Fond, yttre underhåll	3 841 571	-	1 972 000	5 813 571
Balanserat resultat	-15 099 643	-260 394	-1 972 000	-17 332 037
Årets resultat	-260 394	260 394	-2 092 589	-2 092 589
Eget kapital	57 950 205	0	-872 589	57 077 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 332 037
Årets resultat	-2 092 589
Totalt	-19 424 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 990 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-549 098
Balanseras i ny räkning	-20 865 527
	-19 424 625

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	5 667 936	5 530 749
Övriga rörelseintäkter	3	18 430	11 146
Summa rörelseintäkter		5 686 366	5 541 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 486 069	-2 685 632
Övriga externa kostnader	9	-281 763	-282 058
Personalkostnader	10	-375 926	-365 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 479 920	-902 095
Övriga rörelsekostnader		-12 363	0
Summa rörelsekostnader		-6 636 041	-4 235 329
RÖRELSERESULTAT		-949 675	1 306 566
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 320	176 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 218 233	-1 743 311
Summa finansiella poster		-1 142 914	-1 566 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 092 589	-260 394
ÅRETS RESULTAT		-2 092 589	-260 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	93 571 030	95 994 490
Maskiner och inventarier	13	126 449	182 909
Pågående projekt	14	3 563 828	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 261 307	96 177 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 261 307	96 177 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		71 986	104 956
Övriga fordringar	15	2 825 660	5 023 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	174 746	164 478
Summa kortfristiga fordringar		3 072 392	5 292 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 498 975	6 431 240
Summa kassa och bank		6 498 975	6 431 240
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 571 367	11 724 187
SUMMA TILLGÅNGAR		106 832 673	107 901 585

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 688 671	69 468 671
Fond för yttre underhåll		5 813 571	3 841 571
Summa bundet eget kapital		76 502 242	73 310 242
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 332 037	-15 099 643
Årets resultat		-2 092 589	-260 394
Summa ansamlad förlust		-19 424 625	-15 360 037
SUMMA EGET KAPITAL		57 077 617	57 950 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	10 000 000
Övriga långfristiga skulder		94 947	94 947
Summa långfristiga skulder		94 947	10 094 947
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	48 302 000	38 552 000
Leverantörsskulder		335 302	185 556
Skatteskulder		10 522	15 903
Övriga kortfristiga skulder		196 578	260 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	815 708	842 334
Summa kortfristiga skulder		49 660 110	39 856 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 832 673	107 901 585

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-949 675	1 306 566
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 479 920	902 095
	1 530 245	2 208 661
Erhållen ränta	75 320	176 351
Erlagd ränta	-1 263 554	-1 805 662
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	342 010	579 350
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 077 628	13 414
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 998	70 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-636 620	663 134
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 563 828	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 563 828	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 220 000	1 295 000
Amortering av lån	-250 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	970 000	1 095 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 230 448	1 758 134
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 386 453	9 628 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 156 005	11 386 453

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Assessorerna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2025 K3 för första gången. Övergången har skett i enlighet med lätttnadsreglerna i kapitel 35, vilket innebär att jämförelsetal inte har räknats om.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,82 - 2,51 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,59 - 7,76 %
Stamledningar Värme	9,48 %
Styr & övervakning	3,88 - 17,07 %
Ventilation	7,76 %
El	2,59 - 9,48 %
Hissar	17,07 %
Yttertak	2,85 - 28,45 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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	4 612 153	4 427 169
Hysesintäkter, bostäder	262 649	297 939
Hysesintäkter, lokaler	642 469	636 880
Övriga intäkter	42 265	27 191
Kabel-TV/Bredband	108 400	141 570
Summa	5 667 936	5 530 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga intäkter	0	6 985
Övriga rörelseintäkter	18 431	4 163
Summa	18 430	11 146

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	79 330	77 517
Fastskötsel/städ tjänster	0	6 238
Besiktning och service	36 171	17 322
Städning	159 641	118 200
Övrigt	79 931	11 888
Trädgårdsarbete	41 636	8 442
Snöskottning	39 923	27 937
Summa	436 631	267 545

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	16 621	7 898
Underhåll	0	7 495
Bostäder	0	1 817
Bostäder VVS	0	37 503
Lokaler	19 000	0
Tvättstuga	3	24 754
Trapphus/port/entr	4 247	0
Källarutrymmen	947	0
Dörrar och lås/porttele	31 749	48 138
VA	37 949	100 558
Värme	1 894	4 059
Ventilation	68 170	0
El	8 516	5 400
Hissar	12 218	12 789
Tak	0	2 325
Fönster	7 820	12 705
Balkonger	971	1 618
Gård/markytor	875	0
Försäkringsärende/vattenskada	25 918	14 343
Reparation p.g.a. skadegörelse	19 719	0
Summa	256 616	281 401

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	108 915	0
Tvättstuga	197 120	0
Trapphus/port/entré	143 438	0
Fasader	65 875	0
Fönster	0	18 000
Balkonger	33 750	0
Summa	549 098	18 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	206 708	187 803
Uppvärmning	1 050 206	986 968
Vatten	354 928	341 324
Sophämtning	98 675	68 900
Summa	1 710 517	1 584 995

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 610	58 404
Övrigt	102 045	84 635
Tomträttsavgälder	770	0
Bredband	96 277	201 537
Bredband/Kabeltv	71 667	0
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	193 964	187 240
Summa	533 208	533 691

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 037	2 610
Övriga förvaltningskostnader	50 835	46 024
Revisionsarvoden	23 688	20 438
Ekonomisk förvaltning	125 084	119 324
Konsultkostnader	61 119	93 662
Summa	281 763	282 058

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	294 001	286 500
Sociala avgifter	81 925	79 044
Summa	375 926	365 544

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 218 178	1 743 311
Övriga räntekostnader	55	0
Summa	1 218 233	1 743 311

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 499 241	107 499 241
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	107 499 241	107 499 241
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 504 751	-10 661 847
Årets avskrivning	-2 423 460	-842 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 928 211	-11 504 751
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 571 030	95 994 490
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 910 594</i>	<i>28 910 594</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 498 000	63 410 000
Taxeringsvärde mark	39 810 000	38 481 000
Summa	119 308 000	101 891 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	630 854	630 854
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	630 854	630 854
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-447 945	-388 754
Årets avskrivning	-56 460	-59 191
Utgående ackumulerad avskrivning	-504 405	-447 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 449	182 909

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	3 563 828	0
Summa pågående arbeten	3 563 828	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	70 630	68 300
Övriga fordringar	1 098 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 259 456	3 865 284
Borgo	397 574	1 089 929
Summa	2 825 660	5 023 513

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 629	30 332
Fastighetsskötsel	0	4 636
Försäkringspremier	62 730	60 907
Tomträtt	770	0
Bredband	23 655	33 393
Förvaltning	37 962	35 210
Summa	174 746	164 478

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,70 %	8 352 000	8 552 000
Swedbank	2026-01-28	2,70 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,70 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-03-25	0,86 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,60 %	10 000 000	10 000 000
Summa			48 352 000	48 552 000
Varav kortfristig del			48 302 000	38 552 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 352 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 958	758
El	17 937	17 908
Uppvärmning	137 819	132 303
Utgiftsräntor	141 280	186 601
Vatten	29 550	28 704
Förutbetalda avgifter/hyror	484 164	476 060
Summa	815 708	842 334

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 150 000	60 150 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Malmö

Erik Frank
Ordförande

Adisa Softic
Styrelseledamot

Erika Säfsten
Styrelseledamot

Joakim Zetterqvist
Styrelseledamot

Thomas Jönsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 10:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 15:19

DOCUMENT ID:

H1ICCujg1fl

ENVELOPE ID:

Sk0A_sgJfx-H1ICCujg1fl

DOCUMENT NAME:

Brf Assessorerna, 769617-6762 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

20 pages

SHA-512:

14b0e05ce349e2c160f45dea81eca27bad722097ce901d
faab04259481c6fde405cc9bfe72c49a340220aefb54d34
21a8d0cb6d34a743d3a2b506f418fda7839

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. Erik Frank erik_frank_500@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:05 12.05.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.101.90
2. JAN THOMAS JÖNSSON thomas@jfs.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:27 12.05.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 92.39.46.193
3. Joakim Axel Zetterqvist joakimzetterqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:35 12.05.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.17.130
4. ERIKA SÄFSTEN erika.safsten@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 06:16 13.05.2026 06:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.141.49
5. Adisa Softic pametnica@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2026 15:55 12.05.2026 23:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 10:02 16.05.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.0

* 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