

Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna

Årsredovisning 2025



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna

Org.nr: 716407-4366

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Öresundsbyggarna, 716407-4366, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Jan Swedborg	2027
Ledamot	Eva Gonzalez	2027
Ledamot	Christina Helgesson	2027
Ledamot	Ole Mogren Christiansen	2026
Ledamot	Viktor Ridne	2026
Ledamot	Peter Alheim	2026

Revisor

Förtroendevald revisor	Jari Ström
Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Agneta Heinrichs, Jan Lager samt Ingrid Fransson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vittsjöborg 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 105 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1948. Fastighetens adresser är Limhamnsvägen 12 och Ola Hanssonsgatan 11 .

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter, 25 parkeringsplatser, 18 garageplatser och 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
18	23	32	40	1	1

Total tomtarea:	4 576	kvm
Total bostadsarea:	8 101	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 721	kvm
- varav hyresrättsarea:	380	kvm
Total garagearea:	565	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-28.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Tempest Security
Mätning El	BKAB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandskydd i Skåne
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar och portar	Hisselektra
Serviceavtal ventilation	Gunnar Karlsen Sverige
Serviceavtal värme	Vasab

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 345 623 kr (318 601 kr 2024) och planerat underhåll för 462 228 kr (851 928 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av HSB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 462 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 284 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Dränering av garagetak	2024
Renovering av balkonger på garagesida	2023
IMD - El	2023
Tak	2017
Hissar	2015-2017
Trapphusmålning	2014
Ny gårdsmiljö	2013
Byte av elstammar samt 3-fasel i lägenheter	2012
Uppgradering ventilation och värmecentral	2011
Fasad- och balkongrenovering	2011
Relining	2010
Byte tappvattenstammar	2009
Porttelefoner	2008



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 15 överlåtelser).

Under året har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (2024 år skedde 0 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 135 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband samt kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 384	7 172	6 689	6 217
Resultat efter finansiella poster, tkr	687	-288	-2 067	1 150
Förändring av underhållsfond	2 000	1 610	-376	1 851
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	63	-523	-333	639
Sparande, kr/kvm	291	224	186	298
Soliditet, (%)	81	81	80	79
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	835	819	741	690
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	87	88	85	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	769	754	707	662
Bostadshyra, kr/kvm	1 603	1 522	1 452	1 382
Driftkostnad, kr/kvm	346	325	327	296
Energikostnad, kr/kvm	217	206	203	166
Ränta, kr/kvm	112	178	164	27
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	284	284	224	224
Skuldsättning, kr/kvm	4 085	4 200	4 385	4 731
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	4 585	4 714	4 922	5 310
Räntekänslighet, (%)	5	6	7	8
Snittränta, (%)	2.74	4.25	3.73	0.57

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	156 505 242	13 184 041	- 10 173 714	- 288 359
Disposition enligt föreningsstämma			-288 359	288 359
Avsättning till underhållsfond		2 462 000	-2 462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-462 228	462 228	
Årets resultat				687 224
Vid årets slut	156 505 242	15 183 813	- 12 461 845	687 224

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 462 073
Årets resultat före fondändring	687 224
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	462 228
Summa över/underskott	- 11 774 621

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 11 774 621
Totalt	- 11 774 621

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	6 804 237	6 618 732
Övriga rörelseintäkter	3	579 337	553 056
Summa rörelseintäkter		7 383 574	7 171 788
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-3 803 992	-3 985 940
Övriga kostnader	5	-295 630	-303 260
Personalkostnader	6	-293 614	-312 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 375 915	-1 375 915
Summa rörelsekostnader		-5 769 151	-5 977 526
RÖRELSERESULTAT		1 614 423	1 194 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 807	63 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-971 006	-1 546 562
Summa finansiella poster		-927 199	-1 482 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		687 224	-288 359
RESULTAT FÖRE SKATT		687 224	-288 359
ÅRETS RESULTAT		687 224	-288 359



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	192 172 284	193 512 747
Inventarier, maskiner och installationer	10	265 896	301 348
Summa materiella anläggningstillgångar		192 438 180	193 814 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		192 438 180	193 814 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		231	91 250
Övriga fordringar		206 492	203 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	324 879	298 896
Summa kortfristiga fordringar		531 602	593 239
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	4 209 745	2 974 693
Summa kassa och bank		4 209 745	2 974 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 741 347	3 567 932
SUMMA TILLGÅNGAR		197 179 527	197 382 027



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 505 242	156 505 242
Underhållsfond		15 183 813	13 184 041
Summa bundet eget kapital		171 689 055	169 689 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 461 845	-10 173 714
Årets resultat		687 224	-288 359
Summa fritt eget kapital		-11 774 621	-10 462 073
SUMMA EGET KAPITAL		159 914 434	159 227 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	16 400 000	0
Summa långfristiga skulder		16 400 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 400 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	19 000 000	36 400 000
Leverantörsskulder		407 490	419 389
Skatteskulder		13 782	16 363
Övriga skulder		-11 774	-8 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 455 595	1 327 453
Summa kortfristiga skulder		20 865 093	38 154 817
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 865 093	38 154 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 179 527	197 382 027



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 614 423	1 194 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 375 915	1 375 915
Summa	2 990 338	2 570 176
Erhållen ränta	43 807	63 941
Erlagd ränta	-971 006	-1 546 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 063 139	1 087 556
Förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	61 637	-39 779
Förändring av rörelseskulder	110 276	90 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 235 052	1 137 828
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	35 400 000	24 400 000
Amortering av låneskulder	-36 400 000	-26 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	1 235 052	-462 172
Likvida medel vid årets början	2 974 693	3 436 864
Likvida medel vid årets slut	4 209 745	2 974 693



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50-120
Markanläggningar	20-40
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 938 139	5 821 597
Hyror bostäder	609 252	578 364
Hyror p-platser/garage	256 846	218 771
Totalt årsavgifter och hyror	6 804 237	6 618 732

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 868	12 428
El	287 082	270 297
Överlåtelseavgifter	17 492	12 537
Övriga intäkter	44 081	35 614
Kommunikation	224 814	222 180
Totalt övriga rörelseintäkter	579 337	553 056

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 25 200 i form av mätkostnader.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	499 541	468 866
Uppvärmning	1 005 045	953 187
Vatten och avlopp	378 372	359 378
Avfallshantering	92 192	107 474
Sotning	16 933	0
Teknisk förvaltning	393 202	399 117
Serviceavtal	22 291	26 595
Besiktningkostnader	30 483	34 220
Systematiskt brandskyddsarbete	80 724	-3 554
Snöröjning	7 970	11 505
Bevakningskostnader	2 784	5 250
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 725	11 660
Bredband	83 736	82 215
Kabel-TV	67 115	66 425
Försäkringar	93 532	88 859
Förbrukningsmaterial	19 534	27 385
Hyressättningsavgift	864	620
Övriga driftkostnader	11 978	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	187 120	176 210

2 996 141

2 815 411

Reparationer

Huskropp	22 771	16 681
Hiss	58 469	11 878
Armaturer, gemensamma utrymmen	58 335	60 215
Bostäder	3 059	15 783
P-platser/garage	0	6 331
Övriga installationer	3 125	0
Markytor	36 218	0
Vattenskador	54 012	5 683
Övrigt	4 650	20 584
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 132	62 475
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 651	17 507
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 734	0
VA & sanitet, installationer	10 886	43 668
Värme, installationer	25 374	12 536
Ventilation, installationer	1 563	12 213
El, installationer	5 646	916
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	32 132

345 623

318 601

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	46 000	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	19 925	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	123 584	0
P-platser/garage	0	74 400
VA & sanitet, installationer	8 250	0
Markytor	264 469	777 528

462 228

851 928

Totalt fastighetskostnader

3 803 992

3 985 940



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 010	8 010
Förvaltningskostnader	216 369	204 746
Revision	30 625	30 000
Tele och post	10 395	5 850
Jurist- och advokatkostnader	9 527	2 869
Kontorsmateriel och trycksaker	1 727	449
Bankkostnader	3 919	1 953
IT-tjänster	3 244	2 734
Övriga externa tjänster	9 088	39 488
Övriga externa kostnader	2 727	7 162
Totalt övriga kostnader	295 630	303 260

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	241 800	228 600
Föreningsvald revisor	1 700	1 500
Valberedning	8 060	7 620
	251 560	237 720
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	42 054	74 691
Totalt personalkostnader	293 614	312 411

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 207 663	1 207 663
Markanläggningar	132 800	132 800
Inventarier, maskiner och installationer	35 452	35 452
	1 375 915	1 375 915
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 375 915	1 375 915



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	140 570 027	140 570 027
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	3 274 000	3 274 000
Utgående anskaffningsvärden	211 657 372	211 657 372
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 551 025	- 15 343 362
Markanläggningar	- 1 593 600	- 1 460 800
Årets avskrivning på byggnader	- 1 207 663	- 1 207 663
Årets avskrivning på markanläggningar	- 132 800	- 132 800
Utgående avskrivningar	-19 485 088	-18 144 625
Utgående redovisat värde	192 172 284	193 512 747
<i>Varav</i>		
Byggnader	122 811 339	124 019 002
Mark	67 813 345	67 813 345
Markanläggningar	1 547 600	1 680 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	114 610 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	81 506 000
	192 610 000	190 506 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	192 000 000	190 000 000
Lokaler	610 000	506 000
	192 610 000	190 506 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	90 000 000	57 800 000
I eget förvar	0	32 200 000
Summa:	90 000 000	90 000 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	354 526	354 526
Utgående anskaffningsvärden	354 526	354 526
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 53 178	- 17 726
Årets avskrivningar	- 35 452	- 35 452
Utgående avskrivningar	- 88 630	- 53 178
Utgående redovisat värde	265 896	301 348
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	128 966	109 526
Upplupna ränteintäkter	2 070	3 252
Förutbetalda kostnader	193 843	186 118
Summa	324 879	298 896



Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 451 285	2 230 187
Transaktionskonto SEB	600 000	600 000
Transaktionskonto SEB	31 176	17 222
Placeringskonto SBAB	127 284	127 284
Summa	4 209 745	2 974 693

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 000 000	36 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 400 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	35 400 000	36 400 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2027-04-28	2,65 %	16 400 000	0
SEB	Löst		0	12 000 000
Nordea*	2026-01-28	2,38 %	11 500 000	0
Nordea**	2026-03-30	2,26 %	7 500 000	0
Stadshypotek	Löst		0	16 400 000
Stadshypotek	Löst		0	8 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 400 000	36 400 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 000 000	-36 400 000
			16 400 000	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet amorterades med 1 miljon samt kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,40 %.

** Lånet amorterades med 2 miljoner samt kapitalbands 1 år hos Nordea med en ränta på signeringsdatum på 2,59 %.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	330 600	312 411
Upplupna räntekostnader	126 845	97 280
Förutbetalda intäkter	658 990	613 549
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 000
Upplupna kostnader	309 160	275 213
Summa	1 455 595	1 327 453



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Jan Swedborg
Ordförande

Eva Gonzalez
Ledamot

Christina Helgesson
Ledamot

Ole Mogren Christiansen
Ledamot

Viktor Ridne
Ledamot

Peter Alheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jari Ström
Förtroendevald revisor

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



Årsredovisning Öresundsammarna
2025.pdf
(135941 byte)
SHA-512: c29366b892a92ca522344918499ad013fd8
304c25a3f610ff626b91684393234c0378772b24b1c252
f35d88c63298a41385f4af18e27aa8f6cd4d757a98a08

Underskrifter

2026-05-08 11:10:42 (CET)



Christina Helgesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 09:46:25 (CET)



Erik Peter Alheim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 10:03:11 (CET)



Eva Gonzalez

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 09:51:28 (CET)



Jan Swedborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 13:02:05 (CET)



Ole Christiansen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 10:40:32 (CET)



Per Viktor Esbjörn Ridne

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 13:51:12 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-08 14:26:18 (CET)



Jari Ström

Undertecknat med SMS



Underteckandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Öresundsammarna 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f166a0107748046213b471a6e5bc60dd8c59018e03875c4f4e60f94ec887d3356943a05e5a695556670269e8c9a6ab4104ea4d739a5badfb6fe4654e6086694f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öresundsbyggarna, org.nr 716407-4366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öresundsbyggarna för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Öresundsammarna 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 bryggande 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
- 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Jari Ström
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 maj 2026



2025 Revisionsberättelse (1).pdf
(103250 byte)
SHA-512: 2ecac505488e860e3e1ac9bafc26777abc093
8cd4d1a4be12ee50bec3b7255a7a6449b98a41f878b58
e79c751c5644e1733d21489d7bd685b73345aa0d64ae1

Underskrifter

2026-05-08 14:28:54 (CET)



Jari Ström

Undertecknat med SMS

2026-05-08 13:50:55 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Öresundsdammarna

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

817de57c52369d8e681ac7f05f896d0b45b2f5bc490cdc997e2826d57a877fd103164f3e6154dc4d94af44474fe9e9e4b305bd3d01d43f261fcf6bd013f05c67



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

