

Bostadsrättsföreningen Bryggan

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Bryggan

Org.nr: 769622-2772

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggan, 769622-2772, 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-24 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 del i samfälligheten Malmö Dockporten s:1 samt gemensamhetsanläggningarna Malmö Dockporten ga:4, Malmö Dockporten ga:5 samt Malmö Dockporten ga:7. Samfälligheten Malmö Dockporten s:1:s ändamål är att förvalta utrymme. Gemensamhetsanläggningarna Malmö Dockporten ga:4 respektive Malmö Dockporten ga:5 ändamål är att förvalta kvartersgata, gästparkering, kommunikationsytor, belysning, planteringar, dagvattenledningar och brunnar. Gemensamhetsanläggningen Malmö Dockporten ga:7s ändamål är att förvalta promenaddäck, bärande konstruktion, erosions- och korrosionsskydd, platsbildning/torg, dagvattenhantering, belysningsarmaturer, elledningar.

Styrelse

Ordförande	Martin Hagbyhn	2026
Ledamot	Elisabeth Aydemir Von Orczy	2026
Ledamot	Tommy Koronen	2027
Ledamot	Karin Hallgren Senneby	2027
Ledamot	Joakim Henriksson	2026
Suppleant	Joel Fransson	2026
Suppleant	Ylva Gårdemark	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson, Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Elin Condrup

Anna Cesar Reiderstad

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dockporten 2 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 2013. Fastighetens adresser är Dockgatan 11-17.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal, 1 gästlägenhet, 68 garageplatser, 10 mc-platser och 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	19	26	23	5

Total tomtarea:	4 185	kvm
Total bostadsarea:	6 961	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 961	kvm
Total lokalarea:	58	kvm
Total garagearea:	1 794	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Mana Labs AB	58	2026-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-10-12.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Sydsverige Entreprenad
Städning	Sekant
Utemiljö	Växtkraft i Skåne-Tranås
Kommunikation	Telia Sverige
Avfallshantering	Stena
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industribevakning
Mätning El och Varmvatten	IMD Sverige
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal ventilation	Assemblin Ventilation
Serviceavtal hissar	MSW servicebolag
Serviceavtal portar	SMH Portservice
Serviceavtal entrémattor	Elis Textil Service

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 186 201 kr (273 329 kr 2024) och planerat underhåll för 65 366 kr (75 949 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-14 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 835 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 208 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under förra året har våra solpaneler levererat el till oss under ett helt år. Solpanelerna levererar ungefär som beräknat. Solpanelernas produktion kan alla följa i vårt informationsblad.

Vi har genomfört spolning av våra avloppsrör. Det fungerade bra och nästa gång vi skall göra detta är om ca 5 år.

Samfälligheten Dockporten samfällighetsförening (Brf Kajhusen, Brf Bryggan, Brf Midskeppet, Brf Högmasten, Brf Havsprinsen och Brf Dockporten) tillsammans med Dockan Exploatering AB och Wihlborgs Fastigheter AB (Mercedeshuset). Samfällighetens arbetar med att sköta och underhålla bryggan längs med marinans västra sida. I april började man med att byta ut brädor på bryggan. Under 2025 har vi tvättat bryggan och bytt entreprenad för underhåll och renhållning av bryggarna. Bostadsrätterna i samfälligheten passade på att göra en gemensam upphandling av underhållet av stickgatorna. Vi bytte till ny entreprenad och det är Liva.

Vi skrev om ett stort lån under juni. Glädjande var att vi fick en bättre ränta. Räntan landade på 2,8 %. Slutförfallodag för detta lån är 2028-06-19.

Vi har genomfört obligatorisk OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll). Det gick bra med några smärre anmärkningar. Protokoll är inskickat till kommunens byggnadsnämnd och utestående punkterna har hanterats av berörd lägenhetsinnehavare.

Under november och december utökade vi antal landningsplatser. Idag har vi totalt 24 platser.

Vår aktiva trivselgrupp har under året anordnat en bryggfest ute på bryggan och en glöggprovning inne på vår innegård.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 9 överlåtelser).

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 130 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 131 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 9 %.

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

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 778	6 218	5 846	5 249
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 764	- 1 328	- 1 708	- 1 552
Förändring av underhållsfond, tkr	1 770	1 699	1 655	1 416
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar, tkr	20	-520	-883	-481
Sparande, kr/kvm	211	144	97	142
Soliditet, (%)	82	82	81	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	771	710	670	615
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	79	80	80	82
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	675	619	563	512
Lokalhyra, kr/kvm	2 699	2 586	2 427	1 814
Driftkostnad, kr/kvm	280	246	279	308
Energikostnad, kr/kvm	152	140	142	175
Ränta, kr/kvm	205	239	186	85
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	208	201	197	197
Skuldsättning, kr/kvm	5 811	5 938	6 037	6 119
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	7 357	7 517	7 643	7 747
Räntekänslighet, (%)	10	11	11	13
Snittränta, (%)	3.54	4.02	3.08	1.39

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften med 9 % 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgifterna baserat på det.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	250 895 000	11 385 470	- 22 843 239	- 1 328 002
Disposition enligt föreningsstämma			-1 328 002	1 328 002
Avsättning till underhållsfond		1 835 000	-1 835 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-65 366	65 366	
Årets resultat				- 764 141
Vid årets slut	250 895 000	13 155 104	- 25 940 875	- 764 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 24 171 241
Årets resultat före fondändring	- 764 141
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 835 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	65 366
Summa över/underskott	- 26 705 016

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 26 705 016
Totalt	- 26 705 016

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

5 956 950

5 443 779

Övriga rörelseintäkter

3

820 904

774 064

Summa rörelseintäkter

6 777 854

6 217 843

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 721 499

-2 516 183

Övriga kostnader

5

-333 239

-300 386

Personalkostnader

6

-148 244

-144 473

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 554 086

-2 506 833

Övriga rörelsekostnader

0

-15 400

Summa rörelsekostnader

-5 757 068

-5 483 275

RÖRELSERESULTAT

1 020 786

734 568

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25 816

43 355

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 810 743

-2 105 925

Summa finansiella poster

-1 784 927

-2 062 570

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-764 141

-1 328 002

RESULTAT FÖRE SKATT

-764 141

-1 328 002

ÅRETS RESULTAT

-764 141

-1 328 002



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	286 655 495	288 961 623
Inventarier, maskiner och installationer	10	196 986	109 309
Summa materiella anläggningstillgångar		286 852 481	289 070 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		286 852 481	289 070 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 915	6 294
Övriga fordringar		731 376	739 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	453 257	392 911
Summa kortfristiga fordringar		1 192 548	1 138 417
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 264 505	1 800 658
Summa kassa och bank		2 264 505	1 800 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 457 053	2 939 075
SUMMA TILLGÅNGAR		290 309 534	292 010 007



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 895 000	250 895 000
Underhållsfond		13 155 104	11 385 470
Summa bundet eget kapital		264 050 104	262 280 470
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 940 875	-22 843 239
Årets resultat		-764 141	-1 328 002
Summa fritt eget kapital		-26 705 016	-24 171 241
SUMMA EGET KAPITAL		237 345 088	238 109 229
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	33 570 500	35 002 000
Summa långfristiga skulder		33 570 500	35 002 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		33 570 500	35 002 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	17 645 000	17 326 000
Depositioner		24 493	21 667
Leverantörsskulder		563 545	484 702
Skatteskulder		19 930	1 926
Övriga skulder		52 354	22 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 088 624	1 041 698
Summa kortfristiga skulder		19 393 946	18 898 778
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 393 946	18 898 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 309 534	292 010 007



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 020 786	734 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 554 086	2 506 833
Realisationsförlust	0	15 400
Summa	3 574 872	3 256 800
Erhållen ränta	25 816	43 355
Erlagd ränta	-1 810 743	-2 105 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 789 945	1 194 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-54 131	5 230
Förändring av rörelseskulder	176 168	-214 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 911 982	985 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-335 635	-126 979
Försäljning av dotterbolag	0	34 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-335 635	-92 379
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	16 386 000	0
Amortering av låneskulder	-17 498 500	-875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 112 500	-875 000
Årets kassaflöde	463 847	17 735
Likvida medel vid årets början	1 800 658	1 782 924
Likvida medel vid årets slut	2 264 505	1 800 658



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	10-100
Inventarier, maskiner och installationer	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 696 187	4 308 385
Hyror lokaler	156 549	149 964
Hyror p-platser/garage	819 120	710 425
Övriga objekt	285 094	275 005
Totalt årsavgifter och hyror	5 956 950	5 443 779

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 274	13 264
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	42 100	41 500
Vatten	123 368	109 190
El	332 508	299 548
Debiterad fastighetsskatt	14 652	11 412
Överlåtelseavgifter	11 686	10 031
Övriga intäkter	26 036	27 630
Kommunikation	261 073	261 073
Övriga ersättningar och intäkter	207	416
Totalt övriga rörelseintäkter	820 904	774 064

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 21 168 i form av mätkostnad för IMD-tjänster.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	561 105	497 657
Uppvärmning	472 872	457 535
Vatten och avlopp	303 360	276 857
Avfallshantering	69 300	55 157
Teknisk förvaltning	285 914	259 256
Serviceavtal	81 850	84 427
Besiktningkostnader	100 315	7 229
Systematiskt brandskyddsarbete	53 402	22 955
Snöröjning	1 092	4 701
Bevakningskostnader	5 293	4 121
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 234	20 033
Bredband	194 493	194 494
Kabel-TV	66 579	68 516
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 306	8 910
Försäkringar	105 314	97 719
Samfälligheter	42 240	44 412
Förbrukningsmaterial	12 975	11 569
Övriga driftkostnader	13 488	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 800	51 360

2 469 931

2 166 906

Reparationer

Huskropp	19 730	20 115
Hiss	63 400	78 789
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 536	42 963
P-platser/garage	16 027	9 722
Markytor	5 454	2 609
Klottersanering	0	1 999
Skadedjur	6 267	17 471
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	42 946	31 659
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 230	7 486
VA & sanitet, installationer	3 605	20 484
Värme, installationer	5 592	1 845
Ventilation, installationer	1 649	12 633
El, installationer	1 548	15 729
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 217	9 827

186 201

273 329

Planerat underhåll

Huskropp, tak	0	35 940
VA & sanitet, installationer	65 366	0
Markytor	0	40 008

65 366

75 949

Totalt fastighetskostnader

2 721 499

2 516 183



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 330	7 330
Förvaltningskostnader	232 994	207 773
Revision	32 201	31 081
Tele och post	31 961	24 206
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-3	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 846
Bankkostnader	3 567	2 119
Hyra av anläggningstillgångar	0	704
IT-tjänster	4 077	4 057
Övriga externa tjänster	19 627	20 471
Övriga externa kostnader	1 486	800
Totalt övriga kostnader	333 239	300 386

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	109 000	107 000
Valberedning	3 100	3 000
Övriga arvoden	3 100	3 000
	115 200	113 000
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	33 044	31 473
Totalt personalkostnader	148 244	144 473

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 538 315	2 491 062
Inventarier, maskiner och installationer	15 771	15 771
	2 554 086	2 506 833
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 554 086	2 506 833



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	248 483 107	247 364 128
Mark	68 100 000	68 100 000
Pågående nyanläggningar	0	992 000
Årets anskaffning byggnader	232 187	1 118 979
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-992 000
Utgående anskaffningsvärden	316 815 294	316 583 107
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 27 621 484	- 25 130 422
Årets avskrivning på byggnader	- 2 538 315	- 2 491 062
Utgående avskrivningar	-30 159 799	-27 621 484
Utgående redovisat värde	286 655 495	288 961 623
<i>Varav</i>		
Byggnader	218 555 495	220 861 623
Mark	68 100 000	68 100 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	184 200 000	160 856 000
Taxeringsvärde mark	59 280 000	55 280 000
	243 480 000	216 136 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	235 000 000	211 000 000
Lokaler	8 480 000	5 136 000
	243 480 000	216 136 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	69 612 000	69 612 000
Summa:	69 612 000	69 612 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	184 608	184 608
Årets anskaffningar	103 448	0
Utgående anskaffningsvärden	288 056	184 608
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 75 299	- 59 528
Årets avskrivningar	- 15 771	- 15 771
Utgående avskrivningar	- 91 070	- 75 299
Utgående redovisat värde	196 986	109 309
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	206 832	155 282
Förutbetalda kostnader	246 425	237 629
Summa	453 257	392 911



Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 669 072	907 793
Placeringskonto SBAB	595 433	892 865
Summa	2 264 505	1 800 658

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 645 000	17 326 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	33 570 500	35 002 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	51 215 500	52 328 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-30	3,40 %	17 702 000	17 702 000
Fastighetslån Nordea	2026-06-17	3,43 %	17 300 000	17 300 000
Fastighetslån Nordea	2028-06-19	2,80 %	16 213 500	17 326 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 215 500	52 328 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 645 000	-17 326 000
			33 570 500	35 002 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag. * Lånet är kapitalbundet till angivet datum.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	116 006	109 170
Upplupna räntekostnader	106 517	107 475
Förutbetalda intäkter	635 655	576 918
Upplupna revisionsarvoden	30 000	27 000
Upplupna kostnader	200 446	221 135
Summa	1 088 624	1 041 698



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10

Martin Hagbyhn
Ordförande

Elisabeth Aydemir Von Orczy
Ledamot

Tommy Koronen
Ledamot

Karin Hallgren Senneby
Ledamot

Joakim Henriksson
Ledamot

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

Erik Mauritzson, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

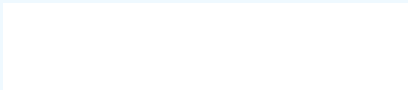


Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:27

**DOCUMENT ID:**

Hyt8kwy6-x

ENVELOPE ID:

BkFI1DJTbe-Hyt8kwy6-x

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Bryggan.pdf

19 pages

SHA-512:

f16640f4b3426aea41d91f6f24e69a1af119672eeefed89a1664c0926cfb70ce7114bcda11ffb6070ac4ed434c99b7f8481133217aeada6cf9195464a407512

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
MARTIN HAGBYHN	 Signed	17.04.2026 12:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/04/14)
	Authenticated	17.04.2026 12:54	Low	
ELISABETH AYDEMIR VON ORCZY	 Signed	17.04.2026 13:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/05/29)
	Authenticated	17.04.2026 13:26	Low	
KARIN MARIA HALLGREN S ENNEBY	 Signed	17.04.2026 23:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/01/22)
	Authenticated	17.04.2026 22:55	Low	
JOAKIM HENRIKSSON	 Signed	24.04.2026 11:30	eID	Swedish BankID (DOB: 1963/11/30)
	Authenticated	17.04.2026 10:45	Low	
TOMMY KORONEN	 Signed	02.05.2026 16:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/04/21)
	Authenticated	01.05.2026 06:41	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	06.05.2026 15:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	03.05.2026 16:49	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bryggan, org.nr 769622-2772

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggan 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsned 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bryggan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Bryggan.pdf

(37761 byte)

SHA-512: ae8808fb991c0ac7f22444712b09afa5de4b1
b4df1a1031ccca6eaf554e2779598e4d44457e9370c22a
d64ecff7ff82377f489d9409dc8a4c607cf3beb8ca512

Underskrifter

2026-05-06 15:28:08 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Brf Bryggan

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:

75917a6bc8fa98ee5a298371192fc7ae1aa102e902133a2579f78e92a59700f6da581ada4fad8fa2f1d4a106c23d202e55e803d56293cea3c428b0009c2a1ea



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

