



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Sundet i Vellinge

Org. nr. 769639-7319

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Sundet i Vellinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen färdigställde byggnationen på fastigheten Vellinge 99:150 under 2023. Inflyttning skedde under sommaren samma år.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun, Skåne län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Kersrin Reuterskiöld	ordförande, ledamot
Johan Husberger	ledamot
Birgitta Jagorstrand	ledamot
Julia Jörgensen Kristensson	ledamot
Mikael Nilsson	ledamot
Sara Svensson	ledamot
Jan-Ingvar Jagorstrand	suppleant
Jonathan Yarnold	revisor, Yarnold Revision AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-24 och kungjordes 2021-03-26

Fastighet och byggnader

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 2 flerfamiljshus med 26 bostadsrättslägenheter och 1 lokal på, av föreningen, ägd fastighet Vellinge 99:150 i Vellinge kommun.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
12	2 rok	715
3	2 rok + entresol	238
3	3 rok	243
2	3 rok + entresol	195
5	4-5 rok + entresol	613
1	5-6 rok + entresol	164
26 st		2 168
1	Lokal	75
1 st		75
Total yta		2 243

Försäkringar

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 48 kr/kvm enligt föreningens underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig 20 år fram (2024-2044). Inga större underhåll planeras göra de närmsta 5 åren.

Ekonomi

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov. Årsavgifterna är beräknade utifrån andelstal, därmed är avgiften per kvadratmeter olika för lägenheter med olika storlekar.

Föreningen fick i samband med ekonomisk överlämning i augusti 2023 ett likviditetstillskott från Mjöbäck's Entreprenad AB för att täcka de högre räntekostnaderna under föreningens första 8 år. Pengarna har placerats på ett placeringskonto i föreningens bank och kommer att återföras till föreningens företagskonto stegvis.

Väsentliga avtal

Öresundsteknik	Fastighetsskötsel
EON	El, gas
Weum	Uppvärmning gas
Vellinge Kommun	Vatten och renhållning
Bsafe BRF Ekonomi	Ekonomisk förvaltning
Telia	Bredband/TV
ALT Hiss	Hisservice
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 35 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37 st.

Under verksamhetsåret har 4 (fg år 2) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	2 271	2 200	720
Resultat efter finansiella poster	-1 147	-1 373	-437
Soliditet (%)	73	73	52
Driftnetto	1 057	941	279
Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)*	892	916	267
Lån totala ytan (kr/kvm)	12 066	12 190	12 313
Lån bostadsrätter (kr/kvm)	12 484	12 611	12 739
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	45 027	45 508	45 988
Sparande (kr/kvm)*	-31	-132	-34
Räntekänslighet (%)	14	14	44
Räntekänslighet inkl totala intäkter (%)*	13	13	39
Energikostnad (kr/kvm)*	325	346	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	80

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Nyckeltal för 2023 är beräknat från ekonomisk överlämningsdag 31 augusti 2023. De är därmed inte jämförbara med ett normalår.

Kommentar till flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, såsom underhåll, är fortsatt god. Se under rubriken "Ekonomi" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Resultatdisposition

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 300 000	107 664	-545 146	-1 373 121	76 489 397
Disposition av föregående års resultat:		107 664	-1 480 785	1 373 121	0
Årets resultat				-1 248 119	-1 248 119
Belopp vid årets utgång	78 300 000	215 328	-2 025 931	-1 248 119	75 241 278

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 025 931
årets förlust	-1 248 119
	-3 274 050

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	107 664
i ny räkning överföres	-3 381 714
	-3 274 050

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 077 617 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat exkluderat avskrivningar (kronor) - 170 502 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 322 992 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 270 528	2 200 304
Övriga intäkter	3	24 823	856
		2 295 351	2 201 160
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 107 379	-1 144 126
Övriga kostnader	5	-131 378	-116 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 077 617	-1 077 617
		-2 316 374	-2 338 126
Rörelseresultat		-21 023	-136 966
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 875	36 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 260 971	-1 272 556
		-1 227 096	-1 236 155
Resultat efter finansiella poster		-1 248 119	-1 373 121
Resultat före skatt		-1 248 119	-1 373 121
Årets resultat		-1 248 119	-1 373 121

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 8	100 996 385	102 074 002
		100 996 385	102 074 002
Summa anläggningstillgångar		100 996 385	102 074 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		421 758	43 966
Övriga fordringar		3	2 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 108	29 179
		515 869	76 073
<i>Kassa och bank</i>		1 587 789	2 133 616
Summa omsättningstillgångar		2 103 658	2 209 689
SUMMA TILLGÅNGAR		103 100 043	104 283 691

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 300 000	78 300 000
Varav ej inbetalda insatser		0	-25 000
Fond för yttre underhåll		215 328	107 664
		78 515 328	78 382 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 025 931	-545 146
Årets resultat		-1 248 119	-1 373 121
		-3 274 050	-1 918 267
Summa eget kapital		75 241 278	76 464 397
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9		
	10	26 787 653	27 064 529
Summa långfristiga skulder		26 787 653	27 064 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	276 876	276 876
Leverantörsskulder		78 301	137 827
Aktuella skatteskulder		26 034	21 448
Övriga skulder		29 280	89 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 621	228 725
Summa kortfristiga skulder		1 071 112	754 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 100 043	104 283 691

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	7	-1 248 119	-1 373 121
Avskrivningar		1 077 617	1 077 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-170 502	-295 504
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-377 792	-43 786
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 322	148 333
Förändring av leverantörsskulder		-59 526	-6 094 108
Förändring av kortfristiga skulder		344 191	-19 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-268 952	-6 304 782
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	9 425 000
Amortering av lån		-276 876	-30 252 831
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-276 876	-20 827 831
Årets kassaflöde		-545 828	-27 132 613
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 133 616	29 266 229
Likvida medel vid årets slut		1 587 789	2 133 616

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrig	120 år

Procentsats för avskrivningar enligt uppställning ovan fördelas; 120 år = 0,83%, 60 år = 1,66%, 40 år = 2,5%, 30 år = 3,33%, 25 år = 4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

De räntekostnader som aktiverats uppgår till 2 757 732 kr (2 757 732:-).

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna, inkl. fasta avgifter, dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån totala ytan (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Lån bostadsrätter (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Räntekänslighet inkl totala intäkter (%)

Föreningens räntebärande skulder genom samtliga intäkter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 751 752	1 734 408
Hyror lokaler	108 194	101 629
Hyror garage och parkeringsplatser	75 854	63 860
El	112 955	118 720
Kallvatten	21 226	13 284
Varmvatten	48 460	15 281
Fast avgift vatten	104 280	104 685
Pant/Överlåtelse/Andrahandsavgift	25 383	8 362
Öres- och kronutjämning	-8	16
Laddintäkter moms	22 431	40 059
	2 270 527	2 200 304

Årsavgiften skall täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll. Värme, TV och bredband samt renhållning ingår i avgiften.

El och vatten debiteras efter förbrukning till medlemmarna.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	24 823	856
	24 823	856

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 054	153 702
Hiss	3 925	4 525
Elkostnader	264 946	224 282
Uppvärmning Gas	290 110	400 330
Vatten och avlopp	173 359	152 482
Sophämtning	41 637	45 254
Bredband mm	71 820	71 822
Fastighetsförsäkring	35 892	22 945
Fastighetskatt	15 310	10 724
Avläsningsprogram IMD	16 005	13 000
Löpande underhåll	100 742	36 684
Övriga reduktioner av inköspriser	17 580	7 990
	1 107 380	1 143 740

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Ek. förvaltning enl avtal	62 204	59 600
Ek. förvaltning utöver avtal	19 589	18 929
Pant- och överlåtelseavgifter	8 806	4 298
Ersättningar till revisor	30 000	28 061
Övriga förvaltningskostnader	10 780	5 881
	131 379	116 769

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	103 512 500	103 512 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 512 500	103 512 500
Ingående avskrivningar	-1 438 498	-360 881
Årets avskrivningar	-1 077 617	-1 077 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 516 115	-1 438 498
Utgående redovisat värde	100 996 385	102 074 002
Taxeringsvärden byggnader	57 416 000	0
Taxeringsvärden mark	21 715 000	2 681 000
	79 131 000	2 681 000
Bokfört värde byggnader	78 003 162	79 080 779
Bokfört värde mark	22 993 223	22 993 223
	100 996 385	102 074 002

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 260 654	1 272 083
Övriga räntekostnader	317	473
	1 260 971	1 272 556

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 687 500	27 687 500
	27 687 500	27 687 500

Not 9 Långfristiga skulder

Samtliga av föreningens lån kommer att villkorsändras inom fem år. Siffrorna i noten bygger på att lånen förlängs och fortsätter nuvarande amorteringsplan.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	25 680 149	25 957 025
	25 680 149	25 957 025

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån Handelsbanken	4,68	2027-09-30	9 021 510	9 113 802
Lån Handelsbanken	4,62	2028-09-30	9 021 510	9 113 802
Lån Handelsbanken	4,57	2031-09-30	9 021 509	9 113 801
Avgår amortering nästkommande år			-276 876	-276 876
			26 787 653	27 064 529
Kortfristig del av långfristig skuld (amortering nästkommande år)			276 876	276 876

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Vellinge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kerstin Reuterskiöld
Ordförande

Johan Husberger

Birgitta Jagorstrand

Julia Jörgensen Kristensson

Mikael Nilsson

Sara Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonathan Yarnold
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-14 09:01:00 UTC+00:00

Styrelseledamot

MIKAEL NILSSON



SE BankID - b741058c-ed8a-4901-8c8b-e7f4e10907f7

2026-04-15 18:36:38 UTC+00:00

Styrelseledamot

JULIA JÖRGENSEN KRISTENSSON



SE BankID - 30cf3da1-d7a0-473b-974b-a079936936e1

2026-04-20 06:11:24 UTC+00:00

Styrelseledamot

Gerd Birgitta Jagorstrand



SE BankID - 2409d001-36ba-42a7-8685-aaaff81a38bd

2026-04-20 11:31:37 UTC+00:00

Styrelseordförande

KERSTIN REUTERSKIÖLD



SE BankID - 9c93ce33-210c-4794-b3f4-207197b0baff

2026-04-20 18:33:29 UTC+00:00

Styrelseledamot

JOHAN HUSBERGER



SE BankID - 5edfa2aa-59ed-405f-92e7-67f82549adeb

2026-04-21 08:30:39 UTC+00:00

Styrelseledamot

SARA SVENSSON



SE BankID - 66174b06-0d5f-418b-8209-ee8ea148946d

2026-04-22 04:49:06 UTC+00:00

Revisor

JONATHAN YARNOLD



SE BankID - bed36cde-6e61-456a-b022-0e324101a9b7