



Välkommen till årsredovisningen för Brf Limhamnspelaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelaren 1	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 105 bostadsrätter om totalt 6 762 kvm och 10 lokaler om 343 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anja Ingrid Marie Sandell	Ordförande
Kerstin Svidén	Styrelseledamot
Marie Dahl	Styrelseledamot
Pernilla Rehov	Styrelseledamot
Marcus Fischer	Styrelseledamot
Åke Bengtsson	Suppleant
Pia Busetto	Suppleant

Valberedning

Prabhjot Kaur Bhatia

Leila Hashtroudi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Johan Malmqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023 och 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Renovering av spillvattenledningar
- 2020** ● Mätning av radon
Utbyte av horisontella WC ledning i källare
- 2019-2020** ● Energideklaration Gäller i 10 år
- 2018-2019** ● OVK inklusive injustering, rensning och brandtätning av genomgående rör i alla lägenheter.
Gäller i 6 år

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Stambyte tappvattenledningar
- 2025-2025** ● Säkerställande av våra tre skyddsrum efter besiktning av dem

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Firesafe
Bredbandsavtal	Ownit
Försäkring	Länsförsäkringar AB
Förvaltning, Ekonomisk/Teknisk	Sveriges Bostads Centrum
Gruppavtal Digital-tv, Bredband (frivillig)	Tele 2
Jouravtal	Spoltec
Skadedjursbekämpning	Aniticimex
Snöberedskap/Röjning, halkbekämpning	LEFA Yttre Miljö AB
Städning av trapphus och källare	TR Miljöservice AB
Trädgårdsskötsel	Trelleborgs Trädgårdsanläggningar AB
Tvätt, Tork, Fläkt	Tvättmaskinservice AB
Värme El	E.ON

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Projektet med stambyte av tappvattenledningar avslutades under september 2025.

Det är förberett för att kunna mäta användningen av varmvatten i varje lägenhet. Framöver kommer vi eventuellt att börja debitera det. Dock är inget bestämt än.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	6 969 865	6 666 778	6 304 482	6 093 435
Resultat efter fin. poster	-6 327 628	185 301	1 658 897	-2 142 474
Soliditet (%)	50	52	52	51
Yttre fond	5 537 932	4 281 646	2 140 823	1 383 492
Taxeringsvärde	149 342 000	142 168 000	142 168 000	142 168 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	937	900	570	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	83,0	55,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 875	8 985	9 053	9 419
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 782	8 002	8 063	8 118
Sparande / kvm totalyta, kr	271	217	353	376
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	28	35	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	139	131	129
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	54	46	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	221	212	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	3,06	1,60	1,02
Räntekänslighet (%)	9,48	9,99	15,88	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust är till följd av de kostnader föreningen under året haft för stambyte.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	66 653 397	-	624 413	67 277 810
Upplåtelseavgifter	12 749 029	-	635 587	13 384 616
Fond, yttre underhåll	4 281 646	-651 582	1 907 868	5 537 932
Uppskrivningsfond	80 200 757	-	-460 704	79 740 053
Balanserat resultat	-103 267 158	836 883	-795 582	-103 877 439
Årets resultat	185 301	-185 301	-6 327 628	-6 327 628
Eget kapital	60 802 972	0	-5 067 628	56 123 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-101 969 571
Årets resultat	-6 327 628
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 907 868
Totalt	-110 205 067

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	5 537 932
Balanseras i ny räkning	-104 667 135

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 969 865	6 678 177
Övriga rörelseintäkter	3	0	16 084
Summa rörelseintäkter		6 969 865	6 694 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 563 663	-3 701 122
Övriga externa kostnader	9	-773 929	-417 636
Personalkostnader	10	-246 830	-243 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 644	-637 644
Summa rörelsekostnader		-12 222 067	-4 999 590
RÖRELSERESULTAT		-5 252 202	1 694 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-38 790	192 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 036 636	-1 701 990
Summa finansiella poster		-1 075 426	-1 509 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 327 628	185 301
ÅRETS RESULTAT		-6 327 628	185 301

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	108 071 581	108 709 225
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 071 581	108 709 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		108 071 581	108 709 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 643	40 899
Övriga fordringar	15	4 261 228	8 625 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	182 727	269 871
Summa kortfristiga fordringar		4 499 598	8 936 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 499 598	8 936 503
SUMMA TILLGÅNGAR		112 571 179	117 645 727

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 662 426	79 402 426
Uppskrivningsfond		79 740 053	80 200 757
Fond för yttre underhåll		5 537 932	4 281 646
Summa bundet eget kapital		165 940 411	163 884 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-103 877 439	-103 267 158
Årets resultat		-6 327 628	185 301
Summa fritt eget kapital		-110 205 067	-103 081 857
SUMMA EGET KAPITAL		55 735 344	60 802 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 459 000	17 937 000
Summa långfristiga skulder		35 459 000	17 937 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 833 188	37 535 188
Leverantörsskulder		536 904	92 514
Skatteskulder		8 590	0
Övriga kortfristiga skulder		102 770	82 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	895 383	1 195 152
Summa kortfristiga skulder		21 376 835	38 905 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 571 179	117 645 727

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 252 202	1 694 671
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	637 644	637 644
	-4 614 558	2 332 315
Erhållen ränta	90 425	65 767
Erlagd ränta	-1 404 304	-1 366 893
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 928 437	1 031 190
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 184	-110 150
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	540 747	72 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 440 874	993 145
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 260 000	0
Upptagna lån	0	17 822 000
Amortering av lån	-180 000	-18 227 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 080 000	-405 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 360 874	588 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 620 440	8 032 295
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 259 566	8 620 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 - 5,00 %
Om- och tillbyggnad	0,86 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	5 747 849	5 461 769
Hysesintäkter bostäder	770 124	789 864
Hysesintäkter lokaler	216 880	212 831
Hysesintäkter p-plats	54 000	51 000
Hysesintäkter förråd	15 690	19 620
Deb. fastighetsskatt	5 376	5 376
Intäkter kabel-TV	9 520	10 200
Bredband	96 248	89 180
Påminnelseavgift	840	660
Dröjsmålsränta	0	225
Pantsättningsavgift	17 596	10 026
Överlåtelseavgift	24 436	13 850
Administrativ avgift	6 419	345
Andrahandsuthyrning	4 888	1 832
Vidarefakturerade kostnader	0	11 400
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	6 969 865	6 678 177

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Återbäring försäkringsbolag	0	16 084
Summa	0	16 084

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	24 750	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	125 755	101 612
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	27 525
Städning enligt avtal	112 096	106 116
Städning utöver avtal	1 875	4 500
Besiktningar	19 521	0
Brandskydd	0	2 688
Gårdkostnader	442	3 200
Gemensamma utrymmen	0	1 610
Sophantering	0	90
Snöröjning/sandning	29 040	62 776
Serviceavtal	41 194	39 104
Fordon	27 496	2 425
Förbrukningsmaterial	8 573	15 610
Summa	390 741	367 256

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	5 000	0
Hyreslägenheter	19 849	29 449
Tvättstuga	34 664	37 625
Vind	0	8 513
Dörrar och lås/porttele	16 208	6 460
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 390
VVS	67 725	21 140
Värmeanläggning/undercentral	42 500	0
Ventilation	0	1 403
Elinstallationer	7 010	8 273
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 400
Tak	2 075	0
Fönster	4 563	5 375
Balkonger/altaner	18 750	0
Mark/gård/utemiljö	10 625	312
Vattenskada	0	262 895
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 800
Summa	228 969	406 035

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Huskropp utvändigt	0	122 500
Stambyte	0	160 750
VVS	7 618 398	257 732
Mark/gård/utemiljö	0	271 350
Summa	7 618 398	812 332

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	204 703	194 687
Uppvärmning	1 059 200	962 054
Vatten	411 643	376 196
Sophämtning/renhållning	98 713	107 503
Grovsopor	4 295	0
Summa	1 778 554	1 640 440

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	126 027	20 796
Självrisk	0	39 779
Kabel-TV	123 238	121 224
Bredband	87 780	95 760
Fastighetsskatt	209 956	197 500
Summa	547 001	475 059

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	369	0
Inkassokostnader	2 133	3 009
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 864	0
Befarade förluster	0	-1 691
Revisionsarvoden extern revisor	43 750	40 500
Styrelseomkostnader	17 550	3 208
Fritids och trivselkostnader	110	633
Föreningskostnader	15 750	19 583
Förvaltningsarvode enl avtal	202 024	191 530
Överlåtelsekostnad	22 430	19 556
Pantsättningskostnad	17 596	15 048
Övriga förvaltningsarvoden	4 375	3 125
Administration	38 379	3 056
Konsultkostnader	398 150	111 120
Tidningar och facklitteratur	657	689
Bostadsrätterna Sverige	5 512	8 270
Föreningsavgifter	1 280	0
Summa	773 929	417 636

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	205 800	200 550
Arbetsgivaravgifter	41 030	42 638
Summa	246 830	243 188

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	1 036 634	1 701 816
Dröjsmålsränta	2	174
Summa	1 036 636	1 701 990

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 411 484	32 411 484
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 411 484	32 411 484
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 903 017	-3 726 077
Årets avskrivning	-176 940	-176 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 079 957	-3 903 017
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	85 987 838	85 987 838
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-5 787 081	-5 326 377
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-460 704	-460 704
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	79 740 053	80 200 757
Utgående restvärde enligt plan	108 071 581	108 709 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 904 476</i>	<i>43 904 476</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	89 060 000	80 807 000
Taxeringsvärde mark	60 282 000	61 361 000
Summa	149 342 000	142 168 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	419 214	419 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	419 214	419 214
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-419 214	-419 214
Utgående ackumulerad avskrivning	-419 214	-419 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	0	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	1 662	1 427
Skattefordringar	0	3 866
Transaktionskonto	816 566	3 620 439
Borgo räntekonto	3 443 000	5 000 000
Summa	4 261 228	8 625 732

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	10 564	5 769
Förutbet försäkr premier	110 253	103 977
Förutbet kabel-TV	10 267	0
Förutbet bredband	7 980	0
Förutbet förvaltning	17 128	4 375
Upplupna ränteintäkter	26 535	155 750
Summa	182 727	269 871

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Swedbank	2025-10-28	2,605 %	19 633 188	19 733 188
Handelsbanken	2025-09-30	0,67 %	17 937 000	17 937 000
Swedbank	2027-01-25	2,74 %	17 722 000	17 802 000
Summa			55 292 188	55 472 188
Varav kortfristig del			19 833 188	37 535 188

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 792 188 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	1 111	13 357
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	9 520	0
Uppl kostn el	16 317	13 852
Uppl kostnad Värme	42 215	34 149
Uppl kostn kabel-TV	10 308	0
Uppl kostnad Extern revisor	37 500	31 250
Uppl kostn räntor	76 069	449 058
Uppl kostn vatten	104 147	96 531
Uppl kostnad Sophämtning	12 177	0
Uppl ränta bokslut	5 321	0
Förutbet hyror/avgifter	580 698	556 955
Summa	895 383	1 195 152

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	84 000 000	84 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2025 besiktades våra skyddsrum, det framkom att de var i dåligt skick. Under hösten 2025 kommer de att åtgärdas så de blir godkända som skyddsrum.

Underskrifter

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

Malmö

Anja Ingrid Marie Sandell
Ordförande

Kerstin Svidén
Styrelseledamot

Marcus Fischer
Styrelseledamot

Marie Dahl
Styrelseledamot

Pernilla Rehov
Styrelseledamot

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

EY
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.01.2026 15:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.01.2026 10:58

DOCUMENT ID:

SkbSaLGSNZI

ENVELOPE ID:

SJxVaUGrV-e-SkbSaLGSNZI

DOCUMENT NAME:

Brf Limhamnspelaren, 769616-0204 - Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

f89f22b9013d99886276a38cf3d9c49f3aced630095e76c
b328b7cf4c5e7aca7137e815182d227bc626d8dd1deff0
1209d459850b4206037ef9e130df2f91e04

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN SVIDÉN kerstinsviden@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.01.2026 11:26 02.01.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.249.189
2. GUN-MARIE LISBETH DAHL marie-dahl@live.se	 Signed Authenticated	02.01.2026 11:36 02.01.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.249.176
3. PERNILLA REHOV pernillarehov@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.01.2026 16:10 02.01.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
4. Anja Ingrid Marie Sandell anjasandell@gmail.com	 Signed Authenticated	04.01.2026 07:53 04.01.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.249.165
5. MARCUS FISCHER marcus-f@live.se	 Signed Authenticated	08.01.2026 15:33 08.01.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.249.214
6. Johan Håkan Malmqvist johan.malmqvist@se.ey.com	 Signed Authenticated	08.01.2026 15:57 08.01.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.145

* 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 Limhamnspelaren, 769616-0204

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Limhamnspelaren för år 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.



Bk46IGS4-e-SkSTIGH4ZI



**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 BRF Limhamnspelaren för år 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 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 trygghetssätt.

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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.01.2026 15:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.01.2026 10:58

DOCUMENT ID:

SkSTIGH4ZI

ENVELOPE ID:

Bk46IGS4-e-SkSTIGH4ZI

DOCUMENT NAME:

Limhamnspelaren RB.pdf

2 pages

SHA-512:

e3c6947f9249cd33fd13e3e2edcbe87df9004e47ad7a5
55e57eaf8c18466d9ff5e40fae341d08453aaf943c09986
e079259ccdfac3930daaae1f1f17c461027

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Håkan Malmqvist	Signed	08.01.2026 15:57	eID	Swedish BankID
johan.malmqvist@se.ey.com	Authenticated	08.01.2026 15:56	Low	IP: 213.115.249.145

* 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

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

 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