

Årsredovisning 2025

Brf Siamesen

769636-7478



S1Yu2yTh-x-rkt02y6hbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Siamesen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Veberöd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 620 kvm.

Styrelsens sammansättning

Michal Tomasz Lysek	Styrelseledamot
Caroline Cecilia Nilsson	Styrelseledamot
Maria Josefine Johansson	Styrelseledamot
Mikael Jan-Erik Lantz	Styrelseledamot
Åse Walltin	Ordförande

Valberedning

Vi har ingen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bengt Erik Roth Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-21. Val av ny ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Nytt förmånligt avtal som föreningen står för, inkluderar Bredband och Tv Telia

Övrig verksamhetsinformation

Vi har fått nya medlemmar. Familjen Roth på Siamesgatan 19 och familjen Altenstam på Siamesgatan 27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen höjning av avgift pga sänka räntekostnader.

2 av 3 lån har flyttats till SBAB från Sparbanken Syd, där vi fick bättre lånevillkor.

Förändringar i avtal

Nytt förmånligt avtal hos Telia, som föreningen står för. Innehåller bredband 1000/1000 samt TV

Övriga uppgifter

Nej

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 196 833	1 196 184	1 018 860	-
Resultat efter fin. poster	-524 095	-120 026	-511 143	-
Soliditet (%)	59	59	59	-
Yttre fond	300 000	225 000	150 000	-
Taxeringsvärde	25 373 000	25 373 000	22 509 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	713	594	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100	98	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 547	11 275	11 382	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 547	11 275	11 382	-
Sparande / kvm totalyta, kr	139	182	-52	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	0	4	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	4,10	4,97	-
Räntekänslighet (%)	15,64	16	19	-

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

Vi har haft högre räntor än förväntat vilket har ökat våra kostnader.

Detta är nu åtgärdat med nya lån som har lägre räntor, vilket framåt kommer att minska våra utgifter och öka på vårt sparande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 395 000	-	-	28 395 000
Fond, yttre underhåll	225 000	-	75 000	300 000
Balanserat resultat	-673 290	-120 026	-75 000	-868 316
Årets resultat	-120 026	120 026	-524 095	-524 095
Eget kapital	27 826 684	0	-524 095	27 302 589

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-868 316
Årets resultat	-524 095
Totalt	-1 392 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
Balanseras i ny räkning	-1 467 411
	-1 392 411

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 196 833	1 196 184
Övriga rörelseintäkter	3	1	-0
Summa rörelseintäkter		1 196 834	1 196 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-82 653	-65 755
Övriga externa kostnader	6	-59 991	-50 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-661 044	-425 000
Summa rörelsekostnader		-803 688	-540 961
RÖRELSERESULTAT		393 146	655 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	323
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-917 241	-775 571
Summa finansiella poster		-917 241	-775 248
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-524 095	-120 026
ÅRETS RESULTAT		-524 095	-120 026

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 13	46 063 956	46 725 000
Summa materiella anläggningstillgångar		46 063 956	46 725 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 063 956	46 725 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 870	1 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 310	806
Summa kortfristiga fordringar		20 180	2 676
Kassa och bank			
Kassa och bank		124 690	117 704
Summa kassa och bank		124 690	117 704
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		144 870	120 380
SUMMA TILLGÅNGAR		46 208 826	46 845 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 395 000	28 395 000
Fond för yttre underhåll		300 000	225 000
Summa bundet eget kapital		28 695 000	28 620 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-868 316	-673 290
Årets resultat		-524 095	-120 026
Summa ansamlad förlust		-1 392 411	-793 316
SUMMA EGET KAPITAL		27 302 589	27 826 684
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	0	18 918 804
Summa långfristiga skulder		0	18 918 804
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	18 706 410	0
Leverantörsskulder		3 003	210
Övriga kortfristiga skulder		87 473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	109 351	99 682
Summa kortfristiga skulder		18 906 237	99 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 208 826	46 845 380

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	393 146	655 223
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	661 044	425 000
	1 054 190	1 080 223
Erhållen ränta	0	323
Erlagd ränta	-907 572	-804 486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 618	276 059
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 504	5 005
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 266	-2 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 380	278 914
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	191 284	0
Amortering av lån	-403 678	-179 718
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-212 394	-179 718
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 986	99 196
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	117 704	18 508
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	124 690	117 704

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Siamesen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,26 %
Yttertak	2,62 %
Fasader	2,62 %
Fönster	1,70 %
Stamledningar VA	2,06 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	4,41 %
Ventilation	3,59 %
El	2,06 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 196 184	1 196 184
Övriga intäkter	649	0
Summa	1 196 833	1 196 184

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	0	7 600
Övrigt	10 618	0
Summa	10 618	7 600

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 991	51 651
Övrigt	0	1 586
Kabel-TV	3 219	4 918
Bredband	33 825	0
Summa	72 035	58 155

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	12 989	2 863
Ekonomisk förvaltning	47 002	47 344
Summa	59 991	50 207

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	916 570	775 571
Övriga räntekostnader	671	0
Summa	917 241	775 571

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 000 000	48 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 000 000	48 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 275 000	-850 000
Årets avskrivning	-661 044	-425 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 936 044	-1 275 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 063 956	46 725 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 500 000</i>	<i>5 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 090 000	20 090 000
Taxeringsvärde mark	5 283 000	5 283 000
Summa	25 373 000	25 373 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30	30
Övriga fordringar	1 840	1 840
Summa	1 870	1 870

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291	806
Försäkringspremier	3 003	0
Kabel-TV	663	0
Bredband	5 915	0
Förvaltning	8 438	0
Summa	18 310	806

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken syd	2026-02-10	2,57 %	5 952 410	6 164 804
Sparbanken syd	2026-02-10	2,66 %	6 377 000	6 377 000
Sparbanken syd	2026-03-01	5,38 %	6 377 000	6 377 000
Summa			18 706 410	18 918 804
Varav kortfristig del			18 706 410	12 541 804

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 409 610 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	9 669	0
Förutbetalda avgifter/hyror	99 682	99 682
Summa	109 351	99 682

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 000 000	28 000 000

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen höjning av avgift detta år pga nya lån med lägre ränta.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Veberöd

Åse Walltin
Ordförande

Michał Tomasz Lysek
Styrelseledamot

Caroline Cecilia Nilsson
Styrelseledamot

Maria Josefine Johansson
Styrelseledamot

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

Bengt Erik Roth
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 10:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 12:46

DOCUMENT ID:

rkt02y6hbe

ENVELOPE ID:

S1Yu2yTh-x-rkt02y6hbe

DOCUMENT NAME:

Brf Siamesen, 769636-7478 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

16 pages

SHA-512:

659b546c8c6d4ab527b981065a0e6f4655264077cbf8f9
b62fc78020321df276d69a8356d9d030096bb5aae1588d
ff62981fa116e6249b53ed6b52ff954af101

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. ÅSE WALLTIN ase.walltin@apotekhjarta.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 12:49 15.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.19.136
2. MARIA JOSEFINE JOHANSSON jossezz@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 08:05 16.04.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.122.139
3. Caroline Cecilia Nilsson caroline.nilsson1992@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:37 20.04.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.128.20
4. MICHAL TOMASZ LYSEK michal@lysek.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:39 20.04.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.253.158
5. BENGT ERIK ROTH dajomatog@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 10:28 21.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.57.202

* 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