



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wismar

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts- havare. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-13 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
WISMAR 16	1979	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 11 bostadsrätter om totalt 1 185 kvm och 3 lokaler om 167 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 352 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Katarina Nilsson	Ordförande
Karl Robert Ericsson	Styrelseledamot
Marianne Bredahl	Styrelseledamot
Ulrik Johannes Friberg	Styrelseledamot
Annette Colin	Revisorsuppleant
Lena Bech-Larsen	Suppleant

Valberedning

Lena Bech-Larsen
Olof Haraldsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ben Mahajerzadeh-Heidari Auktoriserad revisor FinEasity AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Underhållsspolning av samtliga stammar

Filmning av samtliga stammar

2024 ● Relining av samtliga stammar samt stick

Underhåll fjärrvärme, löpande av Öresundskraft

LGH 1301 Föreningsgatan har fått beviljat dörröppnare på 4 dörrar. Dörröppnarna är installerade utan kostnad för föreningen. Lgh 1301 Föreningsgatan är skyldig att underhålla dörröppnarna samt kontakta hantverkare, ingen kostnad skall erläggas föreningen. Föreningen har installerat och bekostat en på/av knapp för att sophämtningen skall fungera.

2025 ● Omläggning tak mot gårdssidan

Planerade underhåll

2026 ● Underhåll fjärrvärme, löpande av Öresundskraft

OVK lokaler

Målning av källare

Byte av tornfönster

Målning av fönster samt ytterdörrar

2027 ● Renovering balkonger gårdsidan

OVK lokaler samt lägenheter

2028 ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

SBC

Fjärrvärme och EL

Öresundskraft

Renhållning

NSR

Städning av trapphus och källare

Komanda

Vatten och Avlopp

NSVA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-04-30 Omlagt lån 3 669 412 ränta: 3,09%, bundet på 2 år.

2025-04-28 Omlagt lån 1 954 000 ränta: 3,32%, bundet på 3 år.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Pga läckage har taket lagts om på gårdssidan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	955 037	938 276	839 568	835 494
Resultat efter fin. poster	128 080	-881 034	-96 106	57 580
Soliditet (%)	13	13	27	27
Yttre fond	726 343	1 304 094	1 161 563	918 405
Taxeringsvärde	28 239 000	25 630 000	25 630 000	25 630 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	649	656	585	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,3	82,0	80,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 685	4 070	3 537	3 720
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 106	3 563	3 097	3 257
Sparande / kvm totalyta, kr	212	155	184	224
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	36	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	159	128	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	38	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	230	199	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	4,79	2,78	-
Räntekänslighet (%)	7,21	6,21	6,04	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 177 573	-	-	1 177 573
Fond, yttre underhåll	1 304 094	-860 141	282 390	726 343
Balanserat resultat	-863 852	-20 893	-282 390	-1 167 135
Årets resultat	-881 034	881 034	128 080	128 080
Eget kapital	736 781	0	128 080	864 861

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-884 745
Årets resultat	128 080
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-282 390
Totalt	-1 039 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 039 054

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	955 037	938 276
Övriga rörelseintäkter	3	3 385	0
Summa rörelseintäkter		958 422	938 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-437 359	-1 349 752
Övriga externa kostnader	9	-61 371	-28 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-157 960	-229 332
Summa rörelsekostnader		-656 690	-1 607 492
RÖRELSERESULTAT		301 732	-669 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 594	2 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 246	-213 900
Summa finansiella poster		-173 652	-211 818
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 080	-881 034
ÅRETS RESULTAT		128 080	-881 034

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	5 976 353	5 207 491
Markanläggningar	12	25 004	35 708
Maskiner och inventarier	13	18 685	23 365
Summa materiella anläggningstillgångar		6 020 042	5 266 564
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 022 042	5 268 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 672	18 524
Övriga fordringar	15	477 699	319 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 664	9 663
Summa kortfristiga fordringar		502 035	347 478
Kassa och bank			
Kassa och bank		120 376	118 102
Summa kassa och bank		120 376	118 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		622 411	465 580
SUMMA TILLGÅNGAR		6 644 453	5 734 144

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 177 573	1 177 573
Fond för yttre underhåll		726 343	1 304 094
Summa bundet eget kapital		1 903 916	2 481 667
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 167 135	-863 852
Årets resultat		128 080	-881 034
Summa ansamlad förlust		-1 039 054	-1 744 886
SUMMA EGET KAPITAL		864 861	736 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 409 002	0
Summa långfristiga skulder		5 409 002	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	142 940	4 778 167
Leverantörsskulder		26 981	34 777
Skatteskulder		29 354	28 230
Övriga kortfristiga skulder		21 479	21 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	149 836	134 710
Summa kortfristiga skulder		370 590	4 997 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 644 453	5 734 144

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	301 732	-669 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	157 960	229 332
	459 692	-439 884
Erhållen ränta	3 594	2 082
Erlagd ränta	-173 090	-209 731
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 196	-647 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 851	-11 853
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 298	33 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 345	-625 736
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-911 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-911 438	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	894 072	807 616
Amortering av lån	-120 297	-182 237
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	773 775	625 379
ÅRETS KASSAFLÖDE	160 682	-357
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	437 393	437 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	598 075	437 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wismar 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.

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 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	1,39 %
Yttertak	1,67 - 3,09 %
Fasader	3,28 %
Balkonger	2,14 %
Fönster	2,23 %
Stamledningar VA	1,92 %
Stamledningar Värme	3,98 %
Styr & övervakning	3,71 %
El	2,53 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	769 572	769 572
Hysesintäkter lokaler	171 995	160 427
Hysesintäkter förråd	3 768	2 568
Påminnelseavgift	0	60
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	588	392
Andrahandsuthyrning	5 880	5 258
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	955 037	938 276

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	3 385	0
Summa	3 385	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	33 550	29 940
Besiktningar	0	16 500
Gårdkostnader	299	0
Gemensamma utrymmen	444	825
Serviceavtal	235	0
Förbrukningsmaterial	524	1 006
Summa	35 052	48 272

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	13 144	0
Tvättstuga	0	4 313
Dörrar och lås/porttele	11 898	14 115
VVS	0	35 301
Värmeanläggning/undercentral	2 189	0
Vattenskada	2 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 839	5 684
Summa	38 570	59 413

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	48 000
VVS	0	812 141
Summa	0	860 141

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	44 582	44 506
Uppvärmning	186 685	212 697
Vatten	51 569	51 334
Sophämtning/renhållning	17 154	18 309
Summa	299 990	326 846

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 393	26 850
Fastighetsskatt	29 354	28 230
Summa	63 747	55 080

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 625	0
Fritids och trivselkostnader	0	792
Föreningskostnader	450	488
Förvaltningsarvode enl avtal	17 843	17 121
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	4 941	3 132
Konsultkostnader	5 619	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 290	0
Summa	61 371	28 408

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	177 181	213 900
Dröjsmålsränta	65	0
Summa	177 246	213 900

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 429 261	8 429 261
Årets inköp	911 438	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 340 699	8 429 261
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 221 770	-3 065 722
Årets avskrivning	-142 576	-156 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 364 346	-3 221 770
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 976 353	5 207 491
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 156 416</i>	<i>1 156 416</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 939 000	15 075 000
Taxeringsvärde mark	10 300 000	10 555 000
Summa	28 239 000	25 630 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	214 176	214 176
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 176	214 176
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-178 468	-167 764
Årets avskrivning	-10 704	-10 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 172	-178 468
Utgående restvärde enligt plan	25 004	35 708

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	851 574	851 574
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	851 574	851 574
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-828 209	-765 629
Årets avskrivning	-4 680	-62 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-832 889	-828 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 685	23 365

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	104 194	84 209
Borgo räntekonto	373 505	235 082
Summa	477 699	319 291

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 860	4 290
Förutbet försäkr premier	5 804	5 373
Summa	9 664	9 663

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	Löst			1 061 711
Stadshypotek AB	2028-04-30	3,32 %	1 929 574	
Stadshypotek	2027-04-30	3,09 %	3 622 368	3 716 456
Summa			5 551 942	4 778 167
Varav kortfristig del			142 940	4 778 167

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 837 242 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	87	111
Uppl kostnad Städning entrepr	3 170	2 360
Uppl kostn el	4 155	4 044
Uppl kostnad Värme	24 512	24 277
Uppl kostn räntor	29 332	25 176
Förutbet hyror/avgifter	79 580	78 742
Beräkn arvode revision	9 000	0
Summa	149 836	134 710

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 186 500	6 186 500

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-01-01 Avgifthöjning lägenheter 2% 2026 Avgifthöjning lokaler 6%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Eva Katarina Nilsson
Ordförande

Karl Robert Ericsson
Styrelseledamot

Marianne Bredahl
Styrelseledamot

Ulrik Johannes Friberg
Styrelseledamot

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

FinEasity AB
Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 15:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 08:49

DOCUMENT ID:

HyZQ92BXpWx

ENVELOPE ID:

SyGc3r7Tbe-HyZQ92BXpWx

DOCUMENT NAME:

Brf Wismar, 716406-8806 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

91ba42ea790b33f7361d141970e1c61aa1f08a1c3e7772
1d861ecea8bc3fb71a69728d0642823a62bb4685e5a6a
991eba46342aa8fb68b5d4dd618946c521a37

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. Karl Robert Ericsson roberic@telia.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 22:31 20.04.2026 22:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.100.234
2. ULRIK FRIBERG ulrik.friberg@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:47 21.04.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.24
3. Eva Katarina Nilsson katarinamilsson6@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:47 20.04.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 37.96.85.125
4. EVA MARIANNE BREDAH L bredahlkarl@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 19:50 21.04.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.253.181
5. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI ben.heidari@fineasity.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 15:07 22.04.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.67.21

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wismar

Org.nr 716406-8806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wismar för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wismar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 15:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 08:49

DOCUMENT ID:

rkQ52SmaZe

ENVELOPE ID:

HyGq3SQabx-rkQ52SmaZe

DOCUMENT NAME:

Revb 2025_ Brf Wismar.pdf

3 pages

SHA-512:

2c113f38cf94ab1bbdab97068c39bb825e27b52d5bd8c2
10164ad5745972a0500dbc6fa176c1cad99b88dbcf1e71
299da269b2a133631f408054f1befca47b21

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BEN MAHAJERZADEH-HE IDARI	Signed	23.04.2026 15:07	eID	Swedish BankID
ben.heidari@fineasity.se	Authenticated	23.04.2026 15:06	Low	IP: 83.250.67.21

* 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