



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn med säte i Malmö org.nr. 769616-7266 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun om 40 630 kvm areal:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Limhamn 150:385 | 2009-08-01 | 2007 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 3 | lokaler (hyresrätt) | 3 390 |
| 129 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10 833 |
| 65 | garageplatser | 812 |
| 4 | garageplatser för MC | 12 |
| 53 | p-platser, varav 6 st gästplatser | 662 |
| Totalt 254 objekt | | 15 709 |

Av föreningens totalt 108 parkeringsplatser är 38 avsedda för elbilsladdning. Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 46 st 2 rok, 73 st 3 rok, 9 st 4 rok. Föreningen innehar två gästlägenheter.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|-------------------|------------|------------|------------|
| Lars Hagman | Ordförande | 2022-06-28 | |
| Kenneth Daneskär | Ledamot | 2022-06-28 | |
| Gertrud Hedén | Ledamot | 2023-05-09 | |
| Fredrik Bonnevier | Ledamot | 2022-01-03 | |
| Anna Wattring | Ledamot | 2025-05-11 | |
| Birgitta Olsson | Ledamot | 2024-06-03 | 2025-04-22 |
| Joakim Goldmann | Ledamot | 2024-06-03 | |
| Jörgen Håkansson | Ledamot | 2024-06-03 | |
| Iréne Torstensson | Suppleant | 2024-06-03 | 2025-04-22 |
| Mats Gustafsson | Suppleant | 2024-06-03 | 2025-04-22 |
| Rosmarie Fält | Suppleant | 2025-05-11 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Hagman, Kenneth Daneskär, Joakim Goldmann och Jörgen Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Daneskär, Gertrud Hedén, Fredrik Bonnevier, Anna Wattring, Joakim Goldmann, Lars Hagman och Jörgen Håkansson.

Revisorer har varit: Hans Rydhög med Henrik Holmqvist som suppleant valda av föreningen, samt av föreningen utsedd revisor Lars Johansson hos L & L Revision o Konsult AB.

Valberedning har varit: Fredrik Ydell (sammankallande), Werner Uhlmann samt Fedra Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22. På stämman deltog 69 röstberättigade medlemmar varav tre genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4% från och med 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. 0,3% av fastighetens taxeringsvärde är avsatt till fond för yttre underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-10-21.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättar föreningen sin årsredovisning enligt K3 regelverket. Övergången till K3 har medfört att byggnaden har delats upp i komponenter och skrivs av separat, vilket har påverkat årets avskrivningar, eget kapital och jämförelsetal.

Individuell Mätning och Debitering av elförbrukning (IMD EL)

Styrelsen beslutade att behålla priset för el på 2,50 kr per kWh inklusive moms (senast ändrat 2024-01-01).

Byte av elmätare/IMD-el

Under året har elmätare i samtliga lägenheterna ersatts mot nya, totalt 129 stycken.

Fasadarbete

Under året har fasaderna på samtliga byggnader rengjorts och tvättats. Därefter har fasaderna på de sex bostadshusen renoverats och målats till sin ursprungliga färg.

Investering i solpaneler

Styrelsen har beslutat att under 2025 upphandla solpaneler och batterier för att därmed minska upphandlad el. Anledningen till investeringen är föreningens höga förbrukning i kombination med senaste årens höga och volatila elpris, samt för att minska klimatavtrycket, få en bättre energideklaration och därigenom bli en attraktivare förening.

Lån

Föreningen har ett stämmobeslut om att uppta lån upp till 10 000 000 kr för beslutade projekt, och styrelsen har under hösten 2025 upptagit ett lån om 7 000 000 kr.

Helägda dotterbolaget Kalksten Park och Spa AB / Serviceavgiften

Avtal med dotterbolaget har uppdaterats och förlängts avseende 2025. Deltagande i konceptet kostar oförändrat 1 100 kr per månad/deltagare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om att höja avgiften med 4 % från och med 2026-01-01. Styrelsen beslutade att behålla priset för el på 2,50 kr per kWh inklusive moms (senast ändrat 2024-01-01).

Projekt solceller

Installationen av solpaneler och batterier i fastigheten har påbörjats och förväntas vara avslutat och driftsatt under våren 2026.

Fasadmålning

Målning av balkonger har påbörjats och förväntas slutfört under våren 2026.

Helägda dotterbolaget Kalksten Park och Spa AB / Serviceavgiften

Avtal med dotterbolaget har uppdaterats och förlängts avseende 2026. Deltagande i konceptet kostar från och med januari 2026 1 300 kr per månad/deltagare vilket är en höjning med 200 kr per månad.

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och vid räkenskapsårets slut hade föreningen 166 medlemmar.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 72 | 57 | 30 | -9 | 105 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 446 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 646 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 258 | 245 | 249 | 241 | 174 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 496 | 442 | 437 | 435 | 425 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 48 | 47 | 45 | 45 | 49 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 718 | 626 | 655 | 648 | 580 |
| Nettoomsättning, tkr | 9 038 | 9 958 | 9 937 | 10 488 | 9 393 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 014 | -3 077 | -2 811 | -4 413 | -2 326 |
| Soliditet, % | 98 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår inte i årsavgifter.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Ändrade redovisningsprinciper har påverkat redovisade värden.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen under räkenskapsåret 2025 gått över till att tillämpa K3 regelverket vilket ökat avskrivningskostnaderna samt underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 482 970 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 72 kr/ kvm.

För att möta föreningens ekonomiska åtaganden (tex underhåll, avskrivningskostnader och amortering) samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 4 %.

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 554 943 642 | 0 | 0 | 554 943 642 |
| Underhållsfond, kr | 2 716 906 | 0 | 618 861 | 3 335 767 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 557 660 548 | 0 | 618 861 | 558 279 409 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -37 847 697 | -3 076 846 | -618 861 | -41 543 404 |
| Årets resultat, kr | -3 076 846 | 3 076 846 | -5 014 374 | -5 014 374 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -40 924 543 | 0 | -5 633 235 | -46 557 778 |
| S:a eget kapital, kr | 516 736 005 | 0 | -5 014 374 | 511 721 631 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 888 600 kr samt ianspråktagande skett med 269 739 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -40 924 543 |
| Årets resultat, kr | -5 014 374 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -888 600 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 269 739 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -46 557 778 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -46 557 778 |
|------------------------------------|--------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|----------------------------------------------------|-------|------------------------------|------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 038 390 | 8 682 835 |
| Övriga intäkter | Not 3 | 2 241 011 | 1 463 350 |
| Summa Rörelseintäkter | | 11 279 401 | 10 146 185 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -9 736 788 | -8 861 980 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -374 143 | -388 087 |
| Styrelsearvode | Not 6 | -323 358 | -314 732 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 864 652 | -3 787 448 |
| Summa Rörelsekostnader | | -16 298 941 | -13 352 247 |
| Rörelseresultat | | -5 019 540 | -3 206 061 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 33 861 | 131 858 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -28 695 | -2 642 |
| Summa Finansiella poster | | 5 166 | 129 216 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 014 374 | -3 076 846 |
| Resultat före skatt | | -5 014 374 | -3 076 846 |
| Årets resultat | | -5 014 374 | -3 076 846 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 7 | 506 655 746 | 512 998 582 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 8 | 131 934 | 173 809 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 5 311 276 | 0 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | | 512 098 956 | 513 172 391 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 100 000 | 100 000 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | | 100 000 | 100 000 |

Summa Anläggningstillgångar

512 198 956 513 272 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 160 719 | 6 138 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 24 642 |
| Kortfristiga fordringar | Not 11 | 6 588 077 | 2 763 297 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 372 913 | 405 377 |
| Summa Kortfristiga fordringar | | 7 121 710 | 3 199 454 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 2 355 755 | 2 605 929 |
| Summa Kassa och bank | | 2 355 755 | 2 605 929 |

Summa Omsättningstillgångar

9 477 465 5 805 384

Summa Tillgångar

521 676 420 519 077 775

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | | 554 943 642 | 554 943 642 |
| Fond för yttre underhåll | Not 14 | 3 335 767 | 2 716 906 |
| Summa Bundet eget kapital | | 558 279 409 | 557 660 548 |

Ansamlad förlust

| | | | |
|-------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | | -41 543 404 | -37 847 697 |
| Årets resultat | | -5 014 374 | -3 076 846 |
| Summa Ansamlad förlust | | -46 557 778 | -40 924 543 |

Summa Eget kapital

511 721 631 516 736 005

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------------|--------|------------------|----------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 6 650 000 | 0 |
| Summa Långfristiga skulder | | 6 650 000 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 350 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 712 360 | 680 082 |
| Skatteskulder | | 240 675 | 27 611 |
| Kortfristiga skulder | Not 17 | 62 877 | 60 926 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 1 938 878 | 1 573 150 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 3 304 789 | 2 341 769 |

Summa Skulder

9 954 789 2 341 769

Summa Eget kapital och skulder

521 676 420 519 077 775

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -5 019 540 | -3 206 061 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 5 864 652 | 3 787 448 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 5 864 652 | 3 787 448 |
| Erhållen ränta | 7 748 | 131 858 |
| Erlagd ränta | -1 065 | -2 642 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 851 795 | 710 602 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -85 575 | 78 721 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 716 750 | 527 631 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 631 174 | 606 353 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 482 970 | 1 316 954 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -4 791 217 | -2 205 728 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | -4 791 217 | -2 205 728 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | 7 000 000 | 0 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 7 000 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | 3 691 753 | -888 774 |
| Likvida medel vid årets början | 4 948 597 | 5 837 371 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 640 350 | 4 948 597 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Under räkenskapsåret har föreningen övergått till att upprätta årsredovisningen enligt K3 regelverket.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder | 4 289 772 | 4 075 639 |
| | Årsavgifter IMD el | 700 387 | 589 566 |
| | Kabel-TV och bredband | 387 000 | 367 650 |
| | Hyror lokaler | 548 496 | 540 000 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 819 362 | 767 075 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 80 478 | 117 245 |
| | Serviceavgifter | 2 195 600 | 2 252 800 |
| | Hyror övrigt | 68 936 | 4 320 |
| | Övriga primära intäkter | 38 898 | 142 963 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 9 128 929 | 8 857 258 |
| | Avgiftsbortfall | -18 | 0 |
| | Hysesbortfall | -90 521 | -174 423 |
| | <i>Summa</i> | -90 539 | -174 423 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 9 038 390 | 8 682 835 |

I årsavgifter ingår värme och vatten. IMD El debiteras enligt förbrukning. Övriga primära intäkter avser överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift.

| Not 3 | Övriga intäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga intäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 45 192 |
| | Övriga intäkter | 2 241 011 | 1 418 158 |
| | <i>Summa Övriga intäkter</i> | 2 241 011 | 1 463 350 |

Övriga intäkter avser hyra från Kalksten Park & Spa (1 539 888 kr), extraordinär intäkt från Four Gardens konkursbo (662 423 kr) samt debitering avseende byte av filter (38 700 kr).

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -3 309 248 | -2 913 561 |
| | Snö och halk-bekämpning | -46 446 | -55 470 |
| | Reparationer | -775 933 | -722 475 |
| | Planerat underhåll | -269 739 | -215 160 |
| | Försäkringsskador | -15 449 | -5 650 |
| | El | -1 858 416 | -1 859 041 |
| | Uppvärmning | -1 661 277 | -1 580 428 |
| | Vatten | -535 318 | -525 658 |
| | Sophämtning | -128 388 | -130 838 |
| | Fastighetsförsäkring | -242 512 | -237 662 |
| | Kabel-TV och bredband | -331 392 | -269 381 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -544 396 | -306 690 |
| | Övriga driftkostnader | -18 274 | -39 965 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -9 736 788 | -8 861 980 |

Under posten "Fastighetsskötsel och förvaltning" ingår servicekostnader till Kalksten Park & Spa AB på 1 791 327 kr. Övriga driftskostnader avser brandskydd och bevakningskostnader.

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -69 592 | -32 418 |
| | Administrationskostnader | -66 344 | -118 030 |
| | Extern revision | -22 875 | -19 125 |
| | Konsultkostnader | 0 | -125 100 |
| | Medlemsavgifter | -7 800 | -8 670 |
| | Föreningsverksamhet | -60 203 | -54 343 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -147 330 | -30 401 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -374 143 | -388 087 |

Administrationskostnader avser avgifter för juridiska åtgärder, kontorsmaterial, överlåtelseavgift, pantförskrivningsavgift mm. Övriga förvaltningskostnader avser engångskostnad till Lantmäteriet för pantbrev på lån.

| Not 6 | Styrelsearvode | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Styrelsearvode</i> | | |
| | Arvode styrelse | -235 200 | -229 200 |
| | Revisionsarvode | -11 760 | -11 460 |
| | Valberedning | -17 640 | -17 190 |
| | Sociala avgifter | -58 758 | -56 882 |
| | <i>Summa Styrelsearvode</i> | -323 358 | -314 732 |
| Not 7 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 435 584 753 | 433 360 878 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 120 000 412 | 120 000 412 |
| | Årets investeringar | 0 | 2 223 875 |
| | Bidrag från Naturvårdsverket avseende projekt laddstolpar | -525 834 | 0 |
| | Tilläggsaktivering projekt ventilation | 5 775 | 0 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 555 065 106 | 555 585 165 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -42 586 583 | -38 825 786 |
| | Årets avskrivningar | -5 822 777 | -3 760 796 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -48 409 360 | -42 586 583 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 506 655 746 | 512 998 582 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 210 000 000 | 193 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 27 000 000 | 4 042 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 54 000 000 | 48 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 5 200 000 | 5 600 000 |
| | <i>Summa</i> | 296 200 000 | 250 642 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 7 000 000 | 0 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | 7 000 000 | 0 |

| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 209 374 | 133 256 |
| | Årets investeringar | 0 | 76 118 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 209 374 | 209 374 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -35 565 | -8 914 |
| | Årets avskrivningar | -41 875 | -26 651 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -77 440 | -35 565 |
| | <i>Inventarier, verktyg och installationer</i> | 131 934 | 173 809 |

| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 0 | 94 265 |
| | Årets investeringar | 5 311 276 | 0 |
| | Omklassificering till byggnad | 0 | -94 265 |
| | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | 5 311 276 | 0 |

Under året har projekt avseende fasadarbete och installation av solceller påbörjats. Totalkostnaden för fasadrenoveringen beräknas uppgå till 5 400 000 kr och vara färdigställt våren 2026.

| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | | |
| | Aktier i Kalksten Park & Spa AB | 100 000 | 100 000 |
| | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | 100 000 | 100 000 |

| Not 11 | Kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 6 284 595 | 2 342 668 |
| | Övriga fordringar | 303 482 | 289 268 |
| | <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | 6 588 077 | 2 631 936 |

Övriga fordringar avser skattekonto och momsfordran.

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 346 800 | 405 377 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 372 913 | 405 377 |

Övriga förutbetalda kostnader avser försäkring (82 141 kr) och bredband (37 436 kr). Övriga upplupna intäkter avser IMD el (227 224 kr).

| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

Kassa och bank

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| SBAB-konto | 1 605 835 | 1 605 835 |
| Swedbank placeringskonto | 502 392 | 1 000 094 |
| Swedbank företagskonto | 247 528 | 0 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | 2 355 755 | 2 605 929 |

| Not 14 | Fond för yttre underhåll | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--------------------------|------------|------------|
|--------|--------------------------|------------|------------|

Fond för yttre underhåll

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Fond för yttre underhåll | 3 335 767 | 2 716 906 |
| <i>Summa Fond för yttre underhåll</i> | 3 335 767 | 2 716 906 |

Avsättning till fond för yttre underhåll 888 600 kr. Ianspråktagande från fond för yttre underhåll 269 739 kr.

| Not 15 | Långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|------------------------------------------|------------|
|--------|------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 2,45% | 2047-10-27 | 7 000 000 | 350 000 |
| | | | 7 000 000 | 350 000 |
| Långfristig del | | | 6 650 000 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 350 000 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 0 | |
| Kortfristig del | | | 350 000 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 350 000 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 1 400 000 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 5 250 000 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 2,45% | | | |
| Finns swap-avtal | | | | Nej |

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Swedbank Hypotek AB | 2,45% | 2047-10-27 | 7 000 000 | 350 000 |
| | | | 7 000 000 | 350 000 |

| | |
|-------------------------------------------|---------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 350 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 0 |
| Kortfristig del | 350 000 |

7 000 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Amorteringen för kommande räkenskapsår beräknas till 350 000 kr. Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 5 250 000 kr.

Not 17 Kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Källskatt | 35 280 | 34 373 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 27 597 | 26 554 |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i> | 62 877 | 60 927 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 800 715 | 753 604 |
| Upplupna räntekostnader | 27 631 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 110 532 | 819 546 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 938 878 | 1 573 150 |

Övriga upplupna kostnader avser el (74 198 kr), värme (223 382 kr), vatten (46 365 kr), renhållning (10 905 kr), fastighetsförvaltning (31 694 kr), revisionskostnad (24 500 kr), arvoden (134 435 kr), arbetsgivaravgifter (42 239 kr) och övriga (154 234 kr).

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 20 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Lars Hagman
Ordförande

Joakim Goldmann
Ledamot

Anna Wattrang
Ledamot

Fredrik Bonnevier
Ledamot

Kenneth Daneskär
Ledamot

Jörgen Håkansson
Ledamot

Gertrud Hedén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Rydhög
Av föreningen vald revisor

Lars Johansson
Av föreningen utsedd extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Paviljongen i Limhamn, org.nr. 769616-7266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Paviljongen i Limhamn för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av föreningen har fullgjort sitt 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Lars Johansson
Av föreningen extern vald revisor

Hans Rydhög
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Hagman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:53:22



Joakim Goldmann

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:35:48



Anna Wattrang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 15:10:58



Fredrik Bonnevier

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 09:30:28



Rolf Kennet Daneskär

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 15:20:06



Jörgen Håkansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:03:41



Gertrud Hedén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 17:52:42



Hans Rydhög

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:28:24



Lars Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:22:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Paviljongen i Limhamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Rydhög

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:22:28



Lars Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 07:21:58



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.