

# Årsredovisning 2025

Brf Pendla

769632-3307



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Pendla

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hugin 1	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 4 969 kvm och 3 lokaler om 134 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 103 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Branimir Knezevic	Ordförande
Aris Eleftheriou	Styrelseledamot
Azadeh Shahrad	Styrelseledamot
Fatima Ggweta	Styrelseledamot
Juliana Antonsson	Styrelseledamot
Krystyna Sajak	Styrelseledamot
Adrián Vázquez Anido	Suppleant
Carolina Parada Hernandez	Suppleant

### Valberedning

Karolina Tuesson

## Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Andrea Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

**2026** ● 244.000 kr kommer gå till oljning av träpaneler på fasaden

## Avtal med leverantörer

Kamerövervakningsutrustning i trapphusentréerna. GC-gruppen

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen arbetar för en stabil ekonomi och ett bra underhåll och har därför pausat större investeringar som t.ex. solceller, inglasade balkonger och gemensam el till dess att risken för inflation och höga låneräntor blir lägre.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen höjde månadsavgiften med 14% från och med 1 februari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 14%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 029 834	4 466 388	4 044 498	3 886 512
Resultat efter fin. poster	-1 206 884	-999 075	-792 311	-815 944
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	4 032 289	2 583 037	1 133 785	748 045
Taxeringsvärde	175 765 000	163 956 000	163 956 000	163 956 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	843	763	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	93,8	91,9	93,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 605	12 705	12 806	12 906
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 274	12 287	12 385	12 567
Sparande / kvm totalyta, kr	226	127	167	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	35	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	83	85	71
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	57	50	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	176	171	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,92	1,42	1,35
Räntekänslighet (%)	13,20	15,07	16,77	17,71

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet och styrelsen gör bedömningen att detta inte har någon negativ påverkan på föreningens ekonomi. Negativa resultatet kommer motverkas med avgiftshöjningar samt indexeringar av hyresavgifter för hyresgästerna i föreningens hyreslokaler.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	160 510 000	-	-	160 510 000
Fond, yttre underhåll	2 583 037	-	1 449 252	4 032 289
Balanserat resultat	-6 104 016	-999 075	-1 449 252	-8 552 343
Årets resultat	-999 075	999 075	-1 206 884	-1 206 884
<b>Eget kapital</b>	<b>155 989 946</b>	<b>0</b>	<b>-1 206 884</b>	<b>154 783 062</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 552 343
Årets resultat	-1 206 884
<b>Totalt</b>	<b>-9 759 227</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 449 252
Balanseras i ny räkning	-11 208 479
	<b>-9 759 227</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 029 834	4 466 388
Övriga rörelseintäkter	3	-3	5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 029 831</b>	<b>4 466 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 148 999	-2 317 487
Övriga externa kostnader	8	-193 010	-200 231
Personalkostnader	9	-112 950	-103 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 358 792	-1 651 524
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 813 751</b>	<b>-4 272 726</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>216 080</b>	<b>193 667</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 392	21 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 455 356	-1 213 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 422 964</b>	<b>-1 192 742</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 206 884</b>	<b>-999 075</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 206 884</b>	<b>-999 075</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	215 193 880	217 552 672
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>215 193 880</b>	<b>217 552 672</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>215 193 880</b>	<b>217 552 672</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		73 156	38 554
Övriga fordringar	12	2 841 124	2 293 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	281 949	275 445
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 196 229</b>	<b>2 607 019</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		18 708	40 502
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 708</b>	<b>40 502</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 214 937</b>	<b>2 647 521</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>218 408 817</b>	<b>220 200 193</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		160 510 000	160 510 000
Fond för yttre underhåll		4 032 289	2 583 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>164 542 289</b>	<b>163 093 037</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 552 343	-6 104 016
Årets resultat		-1 206 884	-999 075
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-9 759 227</b>	<b>-7 103 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>154 783 062</b>	<b>155 989 946</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	46 773 857	46 748 858
Övriga långfristiga skulder		59 100	59 100
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 832 957</b>	<b>46 807 958</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 857 953	16 382 952
Leverantörsskulder		129 503	307 353
Skatteskulder		-833	0
Övriga kortfristiga skulder		59 794	55 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	746 381	656 414
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 792 798</b>	<b>17 402 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 408 817</b>	<b>220 200 193</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>216 080</b>	<b>193 667</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 358 792	1 651 524
Extraordinära intäkter	23 426	0
	<b>2 598 298</b>	<b>1 845 191</b>
Erhållen ränta	8 966	21 105
Erlagd ränta	-1 471 111	-1 198 092
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 136 153</b>	<b>668 204</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 307	-75 454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68 737	118 283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 003 109</b>	<b>711 032</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>503 109</b>	<b>211 032</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 282 974</b>	<b>2 071 942</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 786 083</b>	<b>2 282 974</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Pendla 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	0,83 %
Yttertak	4,09 %
Fasader	2,85 %
Balkonger	1,77 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	2,19 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,22 %
Ventilation	4,09 %
El	2,19 %
Hissar	3,36 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 560 218	4 005 532
Hysesintäkter, lokaler	229 167	227 460
Kabel-TV/Bredband	184 620	184 620
Vatten	6 636	6 528
Övriga intäkter	49 193	42 248
<b>Summa</b>	<b>5 029 834</b>	<b>4 466 388</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	5
<b>Summa</b>	<b>-3</b>	<b>5</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	0	95 939
Fastighetsskötsel	62 277	61 416
Besiktning och service	251 505	350 063
Städning	99 310	27 994
Trädgårdsarbete	1	51 955
Övrigt	63 062	89 802
Snöskottning	28 651	42 182
<b>Summa</b>	<b>504 805</b>	<b>719 350</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	37 874	7 000
Soprum/miljöanläggning	3 543	0
Dörrar och lås/porttele	42 924	122 415
VA	1 700	4 620
Värme	0	5 331
Ventilation	675	16 224
El	13 707	12 799
Hissar	78 243	40 305
Tak	17 506	0
Balkonger	0	650
Gård/markytor	3 500	18 750
Parkering	0	3 329
<b>Summa</b>	<b>199 673</b>	<b>231 423</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	193 161	180 805
Uppvärmning	445 333	427 819
Vatten	313 310	294 031
Sophämtning	57 714	71 657
<b>Summa</b>	<b>1 009 518</b>	<b>974 312</b>

## NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	123 374	101 962
Övrigt	23 126	9 635
Bredband/Kabeltv	189 846	189 300
Arvode teknisk förvaltning	69 097	61 945
Fastighetsskatt	29 560	29 560
<b>Summa</b>	<b>435 003</b>	<b>392 402</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	9 992
Förbrukningsmaterial	0	2 294
Övriga förvaltningskostnader	66 743	63 382
Revisionsarvoden	19 845	19 460
Ekonomisk förvaltning	106 422	101 603
Konsultkostnader	0	3 500
<b>Summa</b>	<b>193 010</b>	<b>200 231</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 950	78 746
Sociala avgifter	27 000	24 738
<b>Summa</b>	<b>112 950</b>	<b>103 484</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 455 356	1 213 847
<b>Summa</b>	<b>1 455 356</b>	<b>1 213 847</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	227 461 810	227 461 810
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>227 461 810</b>	<b>227 461 810</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 909 138	-8 257 614
Årets avskrivning	-2 358 792	-1 651 524
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 267 930</b>	<b>-9 909 138</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>215 193 880</b>	<b>217 552 672</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 309 586</i>	<i>62 309 586</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	130 892 000	117 958 000
Taxeringsvärde mark	44 873 000	45 998 000
<b>Summa</b>	<b>175 765 000</b>	<b>163 956 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73 749	49 715
Skattefordringar	0	833
Nabo Klientmedelskonto	1 712 685	1 196 140
Borgo	1 054 690	1 046 332
<b>Summa</b>	<b>2 841 124</b>	<b>2 293 020</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 760	121 514
Försäkringspremier	127 075	123 374
Förvaltning	33 114	30 557
<b>Summa</b>	<b>281 949</b>	<b>275 445</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-12-11	1,27 %	15 482 953	15 607 953
SBAB	2027-11-17	3,95 %	15 882 953	16 007 953
SBAB	2028-11-09	2,76 %	15 382 952	15 507 952
SBAB	2029-11-22	2,97 %	15 882 952	16 007 952
<b>Summa</b>			<b>62 631 810</b>	<b>63 131 810</b>
Varav kortfristig del			15 857 953	16 382 952

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 131 810 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 380	3 993
El	16 284	17 017
Uppvärmning	57 394	54 211
Vatten	79 244	74 000
Löner	72 450	72 450
Sociala avgifter	22 764	22 764
Utgiftsräntor	0	15 755
Förutbetalda avgifter/hyror	474 865	376 224
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>746 381</b>	<b>656 414</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 031 810	67 031 810

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-17.

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

Malmö

---

Branimir Knezevic  
Ordförande

---

Aris Eleftheriou  
Styrelseledamot

---

Azadeh Shahrad  
Styrelseledamot

---

Fatima Ggweta  
Styrelseledamot

---

Juliana Antonsson  
Styrelseledamot

---

Krystyna Sajak  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 13:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.05.2026 10:58

**DOCUMENT ID:**

S1EaEldkzx

**ENVELOPE ID:**

ryE64LdJGg-S1EaEldkzx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Pendla, 769632-3307 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

2488bb6abfafa038346577b90cb9b8ec8c4ced7e64109b  
aba849d6b71efbb010148a5301387707692266f208e8be  
cce82fd09467355ec5293c76ef40fb69456a

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
<b>1. KRISTYNA AGNIESZKA S AJAK</b> krystyna@brfpendla.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:08 18.05.2026 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.135.233
<b>2. Branimir Jakov Knezevic</b> branimir@brfpendla.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:37 18.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 13.60.179.65
<b>3. FATIMA MARIANNE GGW ETA</b> fami@brfpendla.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 12:36 18.05.2026 12:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.107.142
<b>4. ARIS ARISTITHIS ELEFTH ERIOU</b> aris@brfpendla.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 16:41 18.05.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.161.112
<b>5. AZADEH SHAHRAD</b> azadeh@brfpendla.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 19:48 18.05.2026 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.175.171
<b>6. Juliana Antonsson</b> juliana@brfpendla.se	 Signed Authenticated	22.05.2026 10:44 22.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.12
<b>7. ANDRÉA ÅKESSON</b> andrea.akesson@azets.c om	 Signed Authenticated	22.05.2026 13:53 22.05.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.91

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pendla, org.nr 769632-3307.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pendla för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2026 13:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 18.05.2026 10:58

**DOCUMENT ID:**

B1gETN8ukzg

**ENVELOPE ID:**

S1NaNL\_kMe-B1gETN8ukzg

**DOCUMENT NAME:**

RB BRF Pendla 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

bd9c1daa031c3bfa09000a274954ac80a64cc6810f9204  
b0af5442b69cc31551f655cf3903bce6184ef03361958ea  
3ff58b4627b061a3ca3b1ac0b5b2885891d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	22.05.2026 13:53	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	22.05.2026 13:52	Low	IP: 208.56.29.91

\* 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