

Brf Russin 3

Årsredovisning 2025

Brf Russin 3

Org.nr: 769638-1164

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Russin 3, organisationsnummer 769638-1164, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Adam Egerö	Ordförande
Ledamot	Kent Nordström	Styrelseledamot
Ledamot	Lilianne Eninger	Styrelseledamot
Ledamot	Nikolina Olofssin Maksimovic	Styrelseledamot
Ledamot	Joakim Orvedal	Styrelseledamot
Suppleant	Simon Liljenberg	Styrelsesuppleant
Suppleant	Hanna Ekhamre	Styrelsesuppleant
Suppleant	Martina Lewin Clauss	Styrelsesuppleant

Revisor

Extern revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision
Revisorssuppleant	William Lindström
	Kungsbron Borevision

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mjölsäcken 3

Föreningens adresser:

Russinvägen 3

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	46	1 633
Summa	46	1 633

Totalt antal bostadslägenheter: 46

Underhållsplan

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Förvaltning

Delagott, Roséns Lås, Himanka tech

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- börjat amortera - avgiften höjdes med 5% jan 2025 - upphandlat bredband - ny styrelse och ordförande
- OVK genomfördes - ränta på lånet blev bundet i 2 år - fortsatt stärkt kassa som nu är över ett kvartals intäkter vilket varit ett mål under en lång tid

Medlemsinformation

58 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelse skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

46 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 273	2 143	1 902	691
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 79	- 346	- 530	- 305
Soliditet ¹ , %	82	82	82	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	91	92	
Räntekänslighet	9	9	11	
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	11 023	11 079	11 079	11 079
Energikostnad/ kvm totalyta	252	293	285	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 258	1 198	1 090	
Sparande/kvm totalyta	261	98	-21	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet avskrivningskostnaderna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett justerat resultat på 425 773 kr.

Framtida utveckling och årsavgifter

- kommer ske en höjning av hyran i mars/april i samband med implementeringen av bredbandet, på 200 kr per lgh (har jag för mig att vi kom fram till). Detta kommer gynna både föreningen och de boendes ekonomi - utöver det inga avgiftshöjningar under 2026

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 310 000	103 547	- 938 202	- 345 512	84 129 833
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		63 050	-63 050		0
Balanseras i ny räkning			- 345 512	345 512	0
Årets resultat				- 79 293	- 79 293
Belopp vid årets utgång	85 310 000	166 597	- 1 346 764	- 79 293	84 050 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 346 764
Årets resultat	- 79 293
Totalt	- 1 426 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 050
Balanseras i ny räkning	- 1 489 107
Totalt	- 1 426 057

Resultaträkning

1 januari – 31 december

RÖRELSEINTÄKTER

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	2 273 194	2 142 840
Övriga rörelseintäkter		-114	10
Summa rörelseintäkter		2 273 080	2 142 850

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 012 457	-1 062 889
Administration och förvaltning	4	-196 193	-146 594
Personalkostnader	5	-75 961	-31 540
Avskrivningar		-505 056	-505 056
Summa rörelsekostnader		-1 789 667	-1 746 079

RÖRELSERESULTAT

483 413 **396 771**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-562 720	-742 826
Summa finansiella poster		-562 706	-742 283

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-79 293 **-345 512**

RESULTAT FÖRE SKATT

-79 293 **-345 512**

ÅRETS RESULTAT

-79 293 **-345 512**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	101 620 221	102 125 277
Summa materiella anläggningstillgångar		101 620 221	102 125 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 620 221	102 125 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 863	98 400
Övriga fordringar		242	2 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 530	229 904
Summa kortfristiga fordringar		236 635	330 550
Kassa och bank			
Kassa och bank		567 361	139 054
Summa kassa och bank		567 361	139 054
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		803 996	469 604
SUMMA TILLGÅNGAR		102 424 217	102 594 881

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		85 310 000	85 310 000
Fond för yttre underhåll		166 597	103 547
Summa bundet eget kapital		85 476 597	85 413 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 346 764	-938 202
Årets resultat		-79 293	-345 512
Summa fritt eget kapital		-1 426 057	-1 283 714
SUMMA EGET KAPITAL		84 050 540	84 129 833
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	17 820 276	0
Övriga skulder		4 000	4 500
Summa långfristiga skulder		17 824 276	4 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 824 276	4 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	180 916	18 091 650
Leverantörsskulder		44 897	40 204
Övriga skulder		1 950	1 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 638	327 589
Summa kortfristiga skulder		549 401	18 460 548
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		549 401	18 460 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 424 217	102 594 881

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	483 413	396 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	505 056	505 056
Summa	988 469	901 827
Erhållen ränta	14	543
Erlagd ränta	-562 720	-742 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	425 763	159 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	93 915	-143 619
Ökning av rörelseskulder	-912	-104 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 766	-88 258
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-90 458	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 458	0
Årets kassaflöde	428 308	-88 258
Likvida medel vid årets början	139 054	227 312
Likvida medel vid årets slut	567 361	139 054

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Rest	120 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	2 054 520	1 956 683
Garage och p-platser	104 057	93 704
	2 158 577	2 050 387

Hysesintäkter

Kabel-TV	2 000	0
----------	-------	---

Övriga intäkter

Debiterade elkostnader	112 617	92 453
------------------------	---------	--------

Totalt nettoomsättning	2 273 194	2 142 840
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	196 430	163 158
Uppvärmning	186 777	184 813
Vatten och avlopp	141 596	130 088
Sophämtning	42 860	49 290

567 663 527 349

Funktionell anläggningservice

Hiss	14 656	36 949
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	25 014	40 561

39 670 77 510

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	23 104	19 939
Fastighetsstäd	45 448	49 049
Matthyra	3 966	0

72 518 68 988

Distribuerade servicetjänster

Bredband	14 724	14 724
TV	0	2 338

14 724 17 062

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	24 841	24 307
Övriga driftkostnader	288 000	288 000

312 841 312 307

Reparationer

Reparationer	5 041	59 674
--------------	-------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 012 457 1 062 889

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	65 964	64 926
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	30 736	30 250
----------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	21 250	20 000
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 394	1 541
Bankkostnader	7 551	7 049
Övriga kostnader	56 298	22 828

78 243 31 418

Totalt administration och förvaltning

196 193 146 594

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	57 800	24 000
Sociala kostnader	18 161	7 540

75 961 31 540

Totalt personalkostnader

75 961 31 540

Not 6. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

Anskaffningsvärde mark

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

2025-12-31

2024-12-31

39 902 650

39 902 650

63 399 000

63 399 000

103 301 650

103 301 650

- 1 176 373

- 671 317

- 505 056

- 505 056

-1 681 429

-1 176 373

101 620 221

102 125 277

37 000 000

44 000 000

12 800 000

14 600 000

49 800 000

58 600 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

Danske Bank
Summa skulder till kreditinstitut

Villkors-
ändringsdag
2027-06-30

Räntesats
2025-12-31
2,52 %

Belopp
2025-12-31
18 001 192
18 001 192

Belopp
2024-12-31
18 091 650
18 091 650

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-180 916
17 820 276

-18 091 650
0

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2025-12-31

2024-12-31

51 300 000

51 300 000

51 300 000

51 300 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-01

Adam Egerö

Kent Nordström

Lilianne Eninger

Nikolina Olofssin Maksimovic

Joakim Orvedal

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 17:15

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 24.04.2026 13:23

DOCUMENT ID:

BJzRM0OpZx

ENVELOPE ID:

rJfRGRda-x-BJzRM0OpZx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Russin 3.pdf

13 pages

SHA-512:

a03cb459704bb1f0a56c4e278661dab9132f751678feb9
6f108ffb1b0f27faf54c81805d9db5f112a37142a5489559
e3e07018ac4b7f59fe0a59f59bead23206

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
LILIANNE ENINGER lilianne.eninger@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:29 24.04.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/01) IP: 94.191.136.108
KENT STEFAN NORDSTRÖM kent.nordstrom_@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:45 24.04.2026 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 185.183.146.8
Adam Karl Jaya Egerö adam@massagestockholm.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:35 27.04.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/26) IP: 90.130.48.221
NICOLINA OLOFSSON MAK SIMOVIC Nikolina.olofsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:26 27.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/01) IP: 85.229.12.34
JOAKIM ORVEDAL joakimo94@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:45 29.04.2026 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/01) IP: 194.5.154.220
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:15 29.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

* 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 Russin 3, org.nr. 769638-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Russin 3 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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

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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Russin 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-29 15:15:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

– Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Uppllysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

