

Årsredovisning 2025

Brf Luftbössan 2 i Hägersten

769622-4844



Välkommen till årsredovisningen för Brf Luftbössan 2 i Hägersten

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

47

TJA

NN

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 kommer 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.

M

TA

NN

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luftbössan 2	2011	Hägersten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna var under 2025 försäkrade hos Trygg-Hansa för 2026 är fastigheterna försäkrade hos Protector.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 23 bostadsrätter om totalt 1 505 kvm och 4 lokaler om 61 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Coert Schuiten	Ordförande
Magnus Björk	Styrelseledamot
Nina Nokelainen	Styrelseledamot
Tobias Eimsäter Aronson	Styrelseledamot

Magnus Björk som var invald som styrelsemedlem har avflyttat i mars 2026 och avgått ur styrelsen.

Valberedning

Fredrik Holmstedt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer KB

M

TA

NN

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2012 ● Stambyte
- 2014 ● Säkerhetsdörrar
- 2015 ● Ventilationsrensning
- 2015-2016 ● Elindragning och förberedelse trefas källaren
- 2016 ● Nytt tak, byte undercentral
- 2017 ● Renovering lgh inför upplåtelse
- 2018 ● Renovering bostad
- 2019 ● Fasad- och balkongrenovering, Målning trapphus, renovering källarlokal
- 2021 ● Ny varmvattenpump
- 2024 ● Dränering av kortsidan (dansbanev. 51)
- 2025 ● Fiberanslutning till samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2026 ● Åtgärda fukt och radon problem bottenlägenhet

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltare Simpleko

Fastighetsförvaltare Habitek

Från och med 2026 har föreningen bytt fastighetsförvaltare till Nabo.

M

TA

NN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån har förbättrats med bättre räntevillkor och lägre räntor.

Föreningens fjärrvärmekostnader ökade med 10% på grund av dyrare fjärrvärme. Fjärrvärme är den enskilt största kostnaden för föreningen utöver lånekostnader.

Förändringar i avtal

Trädgårdsarbete från Habitek är uppsagt och sparar föreningen 100 000 kr/år.

Habitek teknisk förvaltning är uppsagd och föreningen har numera Nabo som teknisk förvaltare. Detta på grund av att Nabo har mycket bättre villkor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

M

TA

WN

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 550 504	1 436 215	1 294 260	1 243 662
Resultat efter fin. poster	-511 169	-2 402 802	-486 808	-378 276
Soliditet (%)	69	70	72	73
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	52 084 000	50 519 000	50 519 000	50 519 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	987	906	817	789
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	88,6	87,9	88,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 556	5 556	5 556	5 556
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 981	4 981	4 981	4 981
Sparande / kvm totalyta, kr	-125	-148	-34	43
Elkostnad / kvm totalyta, kr	51	37	46	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	222	212	195	178
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	59	48	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	338	308	288	269
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	4,36	2,59	1,40
Räntekänslighet (%)	5,63	6,13	6,80	7,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Förlusten år 2025 beror på ett flertal fuktskador/vattenläckor som har drivit upp underhållskostnaderna.

4

TA

NN

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 245 091	-	-	26 245 091
Upplåtelseavgifter	8 016 033	-	-	8 016 033
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-12 856 787	-2 402 802	-	-15 259 589
Årets resultat	-2 402 802	2 402 802	-511 169	-511 169
Eget kapital	19 001 535	0	-511 169	18 490 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 259 589
Årets resultat	-511 169
Totalt	-15 770 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-15 770 758
	-15 770 758

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

4

TA

NN

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 550 504	1 436 215
Övriga rörelseintäkter	3	-1	0
Summa rörelseintäkter		1 550 503	1 436 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 318 697	-3 013 915
Övriga externa kostnader	9	-125 607	-115 942
Personalkostnader	10	-29 842	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 180	-336 647
Summa rörelsekostnader		-1 790 325	-3 499 359
RÖRELSERESULTAT		-239 822	-2 063 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86	425
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-271 433	-340 082
Summa finansiella poster		-271 347	-339 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-511 169	-2 402 802
ÅRETS RESULTAT		-511 169	-2 402 802

4

TA

NW

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	25 954 383	26 253 331
Maskiner och inventarier	13	291 026	308 258
Summa materiella anläggningstillgångar		26 245 409	26 561 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 245 409	26 561 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 888	15 058
Övriga fordringar	14	1 224	3 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 465	158 265
Summa kortfristiga fordringar		105 577	176 448
Kassa och bank			
Kassa och bank		355 533	465 840
Summa kassa och bank		355 533	465 840
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		461 110	642 288
SUMMA TILLGÅNGAR		26 706 519	27 203 877

4

TA

NN

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 261 124	34 261 124
Summa bundet eget kapital		34 261 124	34 261 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 259 589	-12 856 787
Årets resultat		-511 169	-2 402 802
Summa fritt eget kapital		-15 770 758	-15 259 589
SUMMA EGET KAPITAL		18 490 366	19 001 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 800 000	4 800 000
Leverantörsskulder		158 738	141 045
Skatteskulder		2 677	4 336
Övriga kortfristiga skulder		973	2 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	253 765	254 518
Summa kortfristiga skulder		8 216 153	5 202 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 706 519	27 203 877

4

TA

NN

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-239 822	-2 063 144
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 180	336 647
	76 358	-1 726 497
Erhållen ränta	86	425
Erlagd ränta	-282 350	-329 679
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-205 906	-2 055 752
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 871	-24 154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	24 728	-5 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-110 307	-2 085 381
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-110 307	-2 085 381
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	465 840	2 551 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	355 533	465 840

TA

NN

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Luftbössan 2 i Hägersten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Installationer	4,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

M

TA

NW

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 385 976	1 259 984
Hysesintäkter, bostäder	151 116	147 832
Hysesintäkter, lokaler	0	1 578
Bredband, internetanslutning	0	13 248
Övriga tillval	1 824	1 824
Övriga intäkter	11 588	11 749
Summa	1 550 504	1 436 215

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-1	0
Summa	-1	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 755	0
Städning	45 777	60 840
Besiktning och service	30 441	21 292
Trädgårdsarbete	0	1 855
Snöskottning	12 476	61 571
Summa	135 449	145 558

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	23 566	23 338
Reparationsprojekt	228 404	0
Rep Underhåll	117 906	255 124
Summa	369 876	278 462

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Övrigt	0	1 834 569
Summa	0	1 834 569

4

TA

NN

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	80 018	57 353
Uppvärmning	347 197	332 567
Vatten	102 369	93 010
Sophämtning	35 709	30 635
Summa	565 293	513 565

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 665	59 821
Övrigt	19 961	19 508
Tomträttsavgälder	100 500	100 500
Kabel-TV	18 013	17 992
Fastighetsskatt	45 940	43 940
Summa	248 079	241 761

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	748	469
Revisionsarvoden	30 000	30 000
Ekonomisk förvaltning	66 029	63 088
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 466	11 749
Övriga förvaltningskostnader	17 364	10 636
Summa	125 607	115 942

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	24 000	25 000
Sociala avgifter	5 842	7 855
Summa	29 842	32 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	271 398	340 082
Övriga räntekostnader	35	0
Summa	271 433	340 082

M

TA

NW

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 778 197	29 778 197
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 778 197	29 778 197
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 524 866	-3 205 451
Årets avskrivning	-298 948	-319 415
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 823 814	-3 524 866
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 954 383	26 253 331
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 084 000	20 519 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	30 000 000
Summa	52 084 000	50 519 000
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	430 870	430 870
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	430 870	430 870
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-122 612	-105 380
Årets avskrivning	-17 232	-17 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-139 844	-122 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	291 026	308 258
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 224	3 125
Summa	1 224	3 125

4

TA

NN

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 709	26 800
El	8 359	16 167
Försäkringspremier	5 617	69 282
Kabel-TV	4 513	4 531
Tomträtt	25 125	25 125
Förvaltning	17 142	16 360
Summa	88 465	158 265

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,70 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-06-28	2,70 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2026-01-28	4,20 %	2 800 000	2 800 000
SEB	2026-11-28	3,04 %	200 000	200 000
Summa			7 800 000	7 800 000
Varav kortfristig del			7 800 000	4 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 800 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 673
El	6 379	6 512
Uppvärmning	47 086	45 172
Utgiftsräntor	44 393	55 310
Vatten	16 819	15 258
Avfallshantering	9 068	8 235
Förutbetalda avgifter/hyror	130 020	119 358
Summa	253 765	254 518

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	7 800 000

4

TA

NN

Underskrifter

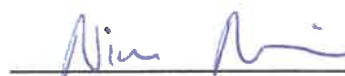
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

Stockholm 2026-03-23

Ort och datum



Coert Schuiten
Ordförande

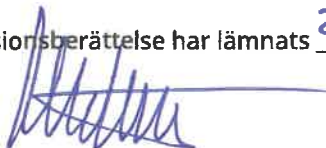


Nina Nokelainen
Styrelseledamot



Tobias Elmsäter Aronson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-01



Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luftbössan 2 i Hägersten
Org.nr. 769622-4844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luftbössan 2 i Hägersten för år 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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:

4

- 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.

4

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luftbössan 2 i Hägersten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggsamt 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:

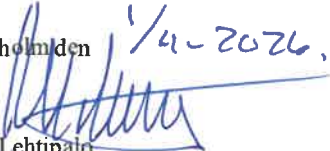
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisions sed 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.

Stockholmsden 1/4-2026,

Mats Lehtipää
Godkänd revisor / Medlem i Far