

Årsredovisning 2025

Brf Täbyvägen 75

769622-9298



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Täbyvägen 75

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 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:

RÖKSVAMPEN 4

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 625 kvm samt 8 parkeringsplatser. Byggnadernas totalyta är 625 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Niclas Simon Berg (Ordförande)

Johannes Väisänen (Styrelseledamot)

Lars Magnus Billing (Styrelseledamot)

Revisorer

Christian Kromnér, Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-13.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 3 st protokollförda sammanträden. Därutöver sker löpande kontakt per e-post och telefon mellan styrelsemedlemmarna för frågor som behöver hanteras skyndsamt.

I syfte att sprida information till medlemmar har föreningen en Facebook-grupp. Information sprids också via anslag på dörrar och som flygblad till medlemmar i brevlådor.

Förvaltningen

Ekonomisk förvaltning sköts sedan den 1 januari 2025 av Nabo.

Föreningen sköter självt den tekniska förvaltningen och underhållet av fastigheten och gemensamma markområden med stöd av underkonsulter.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Årsredovisningen för 2024 är inte upprättad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltare har bytts till Nabo från Bergman & Partners.

Mätning av radon har skett i fastigheten under hösten.

Ekonomi

Styrelsen har under innevarande år fortsatt följa föreningens kostnadsutveckling.

Räntekostnader är fortsatt föreningens största kostnadspost.

Till styrelsen betalas inga arvoden ut för året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 15 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	652 682	613 636	597 547	530 846
Resultat efter fin. poster	-175 160	-151 733	-227 138	-237 234
Soliditet (%)	65	65	65	66
Yttre fond	270 000	240 000	210 000	180 000
Taxeringsvärde	20 686 000	21 200 000	21 200 000	21 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 038	972	931	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	99	97	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 108	15 107	15 107	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 108	15 107	15 107	-
Sparande / kvm totalyta, kr	55	9	-24	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	206	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	200	214	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,55	15	15	-

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

Vår förlust är avskrivningar och vi ska förbättra resultatet med bättre kostnadskontroll och höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	19 966 400	-	-	19 966 400
Fond, yttre underhåll	240 000	-	30 000	270 000
Balanserat resultat	-2 189 403	-151 733	-30 000	-2 371 136
Årets resultat	-151 733	151 733	-175 160	-175 160
Eget kapital	17 865 264	0	-175 160	17 690 104

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 371 136
Årets resultat	-175 160
Totalt	-2 546 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-2 576 296
	-2 546 296

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	652 682	613 636
Övriga rörelseintäkter	3	69 668	0
Summa rörelseintäkter		722 350	613 636
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-307 594	-218 787
Övriga externa kostnader	9	-117 202	-57 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 784	-211 865
Summa rörelsekostnader		-634 580	-488 446
RÖRELSERESULTAT		87 770	125 190
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-262 930	-276 923
Summa finansiella poster		-262 930	-276 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-175 160	-151 733
ÅRETS RESULTAT		-175 160	-151 733

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	26 971 653	27 177 237
Maskiner och inventarier	12	30 600	34 800
Summa materiella anläggningstillgångar		27 002 253	27 212 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 002 253	27 212 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116 817	41 508
Övriga fordringar	13	100 575	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31 968	7 351
Summa kortfristiga fordringar		249 360	48 915
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 559	117 264
Summa kassa och bank		5 559	117 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		254 918	166 179
SUMMA TILLGÅNGAR		27 257 172	27 378 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 966 400	19 966 400
Fond för yttre underhåll		270 000	240 000
Summa bundet eget kapital		20 236 400	20 206 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 371 136	-2 189 403
Årets resultat		-175 160	-151 733
Summa fritt eget kapital		-2 546 296	-2 341 136
SUMMA EGET KAPITAL		17 690 104	17 865 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	9 442 425
Summa långfristiga skulder		0	9 442 425
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 442 425	0
Leverantörsskulder		10 534	-238
Skatteskulder		22 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	91 697	70 765
Summa kortfristiga skulder		9 567 068	70 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 257 172	27 378 216

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	87 770	125 190
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	209 784	211 865
	297 554	337 055
Erlagd ränta	-262 930	-276 923
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 624	60 132
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 126	-13 785
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 116	-23 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 386	22 847
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-11 386	22 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	117 264	94 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	105 877	117 264

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Täbyvägen 75 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 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 %
Maskiner	5,00 %

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.

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	648 792	607 736
Hysesintäkter, p-platser	3 300	0
Hysesintäkter, lokaler	0	5 900
Övriga intäkter	590	0
Summa	652 682	613 636

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	49 877	0
Försäkringsersättning	18 492	0
Övriga rörelseintäkter	1 298	0
Summa	69 668	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	0	13 680
Övrigt	15 735	0
Summa	15 735	13 680

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 078	0
Värme	35 198	0
Summa	36 276	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	40 045
Summa	0	40 045

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	128 739	89 128
Vatten	52 501	36 150
Sophämtning	27 275	21 818
Summa	208 516	147 096

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 656	17 966
Fastighetsskatt	22 412	0
Summa	47 068	17 966

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	43 386	9 127
Juridiska kostnader	7 875	0
Styrelsearvoden	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	46 228	48 667
Sociala avgifter	4 713	0
Summa	117 202	57 794

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	2 250	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	259 470	276 285
Övriga räntekostnader	1 210	638
Summa	262 930	276 923

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 040 945	29 040 945
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 040 945	29 040 945
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 863 708	-1 656 043
Årets avskrivning	-205 584	-207 665
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 069 292	-1 863 708
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 971 653	27 177 237
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 482 097</i>	<i>8 482 097</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	0
Taxeringsvärde mark	4 686 000	0
Summa	20 686 000	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 000	84 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 000	84 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 200	-45 000
Årets avskrivning	-4 200	-4 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 400	-49 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 600	34 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	256	56
Nabo Klientmedelskonto	100 319	0
Summa	100 575	56

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	12 328	0
Förvaltning	12 289	0
Övr förutb kostn uppl int	7 351	7 351
Summa	31 968	7 351

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Länsförsäkringar Bank AB	2026-03-31	2,89 %	3 150 000	3 150 000
Länsförsäkringar Bank AB	2026-09-30	1,69 %	3 150 000	3 150 000
Länsförsäkringar Bank AB	2026-03-31	2,89 %	3 142 425	3 142 425
Summa			9 442 425	9 442 425
Varav kortfristig del			9 442 425	9 442 425

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 442 425 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	9 055	0
Förutbetalda avgifter/hyror	59 936	49 884
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 706	20 881
Summa	91 697	70 765

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 180 802	10 180 802

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Täby

Johannes Väisänen
Styrelseledamot

Karl Niclas Simon Berg
Ordförande

Lars Magnus Billing
Styrelseledamot

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

Revise Stockholm AB
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 14:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 31.03.2026 08:53

DOCUMENT ID:

H1slyYsWx

ENVELOPE ID:

Hke98ygtiWx-H1slyYsWx

DOCUMENT NAME:

Brf Täbyvägen 75, 769622-9298 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

8a5f6233c91f08a378a08459315690aca0c6e973361a4c0c71f739465179017e21b569a0a31f235b68ce5ca9de0f8dc8af6ca9a3d6a080afe746d249801681b6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PADES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MAGNUS BILLING lasse.billing@icloud.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:21 31.03.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.37.169
2. Karl Niclas Simon Berg karlsimonberg.kb@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:48 31.03.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.128.23
3. JOHANNES VÄISÄNEN nabo@jmvaisanen.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 12:53 31.03.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110
4. Christian Robert Kromnér kathy.salgado@revise.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:05 31.03.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 20.79.91.110

* 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 Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75, org.nr 769622-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, 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 inte förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

En årsredovisning för räkenskapsåret 2024 har inte blivit upprättat. Det har inte varit möjligt för mig att verifiera flertal balansposter vid ingången av räkenskapsåret. Eftersom jag därför inte kan utesluta att resultaträkningen för räkenskapsåret 2025 inte innehåller korrigerande av väsentliga belopp, så kan jag inte utesluta att årsredovisningen för 2025 på grund av sådana rättelser borde innehålla upplysningar om detta.

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 mitt uttalande med reservation respektive uttalande.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Täbyvägen 75 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker jag att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av förvaltningsberättelsen har årsredovisningen för 2024 inte upprättats. Föreningen saknar en underhållsplan. Jag har inte erhållit några revisionsbevis på att styrelsen har organiserat, planerat och fortlöpande följt föreningens ekonomi för att säkerställa finansiering av framtida underhållsbehov. Dessa brister innebär att styrelsen inte har fullgjort sina skyldigheter avseende föreningens förvaltning. Denna underlåtenhet innebär en risk för ekonomisk skada för föreningen.

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 mitt uttalande respektive uttalande med avvikande mening.

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 revisions sed 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.

Anmärkningar

Styrelsen har inte upprättat någon årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Detta innebär att styrelsen inte har fullgjort sina skyldigheter enligt årsredovisningslagen.

Jag har i en särskild skrivelse till styrelsen påtalat allvarliga brister i förvaltningen avseende att styrelsen inte fullgjort sina skyldigheter som regleras i föreningens stadgar och i lagen om ekonomiska föreningar kapitel 7.

I föreningens stadgar 36§ regleras kravet på att styrelsen ska upprätta en underhållsplan och en årlig budget för att säkerställa finansiering av fastighetens framtida underhållsbehov. I dagsläget finns det ingen underhållsplan upprättad.

Enligt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämman hållas årligen senast före juni månadens utgång. Ingen ordinarie stämma har hållits under år 2025.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019d48ee-489e-7af5-9849-60158144d018

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.