

Årsredovisning 2025

Brf Östervägen 14 Solna

769609-5038



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-10 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Branten 1	2003	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 195 kvm och 8 lokaler om 281 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nathalie Backman	Ordförande
Frida Reichard	Styrelseledamot
Jennie Palm	Styrelseledamot
Mariana Johansson	Styrelseledamot
Peter Smogner	Styrelseledamot
Maximilian Sörensen Ejnervall	Suppleant

Valberedning

Linda Wase

Lovisa Rådström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23. För att slutligt anta föreningens nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2005 ● Stambyte och installation av ny el
- 2007 ● Takreovering
- 2012 ● Trapphusreovering
- 2013 ● Fönsterreovering
Mätning av radon i inomhusluft
- 2014 ● Byte av undercentral
- 2018 ● Installation av porttelefonsystem
- 2019 ● Renovering av tvättstuga
- 2020 ● OVK besiktning
- 2021 ● Nytt expansionskärl till undercentralen
- 2022 ● Stamspolning i samtliga lägenheter och övriga utrymmen
- 2023 ● Rörinfodring av spillvattenledningar i bottenplattan och installation av elektroniskt råttstopp
Översyn av taket - åtgärdat rostangrepp
Mätning av radon i inomhusluft

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna
Hiss	Kone
Leverantör av IT-lösningar	Simply BRF
Lokalvård	SMART Trappstädning
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Tak	Takjour Entreprenad i Mälardalen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt god likviditet. En större investering genomfördes genom byte av hissens styrsystem i trapphus A som skrivs av över 10 år. Reparationskostnaderna har varit lägre än budgeterat medan vissa juridiska kostnader tillkommit.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Avtalet om juridisk frågeservice med Nabo har sagts upp då motsvarande tjänst tillhandahålls via Fastighetsägarna. Styrelsen har även utrett alternativ för bank- och placeringsavtal samt diskuterat gemensam upphandling av snöröjning tillsammans med grannförening för att minska kostnader.

Övriga uppgifter

Nya stadgar har antagits av föreningen vid två stämmor under 2025 och har därefter registrerats hos Bolagsverket. Under året har även elåtgärder efter inventering slutförts, fönster- och ventilationsärenden hanterats samt ordinarie underhåll av fastigheten genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 66 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 207 334	2 030 872	1 972 808	1 847 761
Resultat efter fin. poster	245 851	90 305	156 611	-147 043
Soliditet (%)	100	100	99	99
Yttre fond	1 713 998	1 501 979	1 289 960	1 158 866
Taxeringsvärde	80 547 000	70 673 000	70 673 000	70 673 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	764	764	689
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	82,6	84,6	81,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	321	254	275	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	16	17	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	172	167	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	34	20	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	234	222	204	196
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 558 177	-	-	24 558 177
Upplåtelseavgifter	15 161 747	-	-	15 161 747
Fond, yttre underhåll	1 501 979	-	212 019	1 713 998
Uppskrivningsfond	30 730 000	-	-	30 730 000
Balanserat resultat	-1 667 555	90 305	-212 019	-1 789 269
Årets resultat	90 305	-90 305	245 851	245 851
Eget kapital	70 374 653	0	245 851	70 620 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 789 269
Årets resultat	245 851
Totalt	-1 543 419

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	677 215
Balanseras i ny räkning	-2 220 634
	-1 543 419

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	2 207 334	2 030 872
Övriga rörelseintäkter	3	-2	-0
Summa rörelseintäkter		2 207 332	2 030 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 207 857	-1 286 279
Övriga externa kostnader	8	-181 064	-131 509
Personalkostnader	9	-52 564	-51 078
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 848	-542 208
Summa rörelsekostnader		-1 990 333	-2 011 073
RÖRELSERESULTAT		216 999	19 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 855	70 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-4	0
Summa finansiella poster		28 851	70 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		245 851	90 305
ÅRETS RESULTAT		245 851	90 305

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	66 102 385	66 530 486
Maskiner och inventarier	12	105 106	126 250
Summa materiella anläggningstillgångar		66 207 490	66 656 735
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 207 490	66 656 735
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 408	9 443
Övriga fordringar	13	1 639	1 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 937	80 651
Summa kortfristiga fordringar		89 984	91 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 674 245	3 956 846
Summa kassa och bank		4 674 245	3 956 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 764 230	4 048 580
SUMMA TILLGÅNGAR		70 971 720	70 705 315

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 719 924	39 719 924
Uppskrivningsfond		30 730 000	30 730 000
Fond för yttre underhåll		1 713 998	1 501 979
Summa bundet eget kapital		72 163 922	71 951 903
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 789 269	-1 667 555
Årets resultat		245 851	90 305
Summa ansamlad förlust		-1 543 419	-1 577 250
SUMMA EGET KAPITAL		70 620 503	70 374 653
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 913	38 240
Skatteskulder		9 902	9 406
Övriga kortfristiga skulder		29 250	25 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 152	257 274
Summa kortfristiga skulder		351 216	330 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 971 720	70 705 315

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	216 999	19 798
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	548 848	542 208
	765 847	562 006
Erhållen ränta	28 855	70 507
Erlagd ränta	-4	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	794 699	632 513
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 750	-4 206
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 554	-27 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	817 002	601 048
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-99 603	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 603	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	717 400	601 048
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 956 846	3 355 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 674 245	3 956 846

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östervägen 14 Solna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,95 %
Yttertak	2,24 %
Fasader	2,63 %
Fönster	2,54 %
Dörrar & portar	1,95 %
Byggnad	4,01 %
Ventilation	3,81 %
Stamledningar Värme	1,59 %
El	2,38 %
Balkonger	10,89 %
Stamledningar VA	2,00 %
Hissar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 828 747	1 677 636
Hysesintäkter, lokaler	239 936	234 872
Hysesintäkter, p-platser	101 556	93 883
Intäktsreduktion	0	-6 432
Övriga intäkter	37 095	30 913
Summa	2 207 334	2 030 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-0
Summa	-2	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 824	48 804
Besiktning och service	74 496	108 684
Städning	35 284	35 474
Trädgårdsarbete	1 588	3 432
Snöskottning	29 485	25 168
Summa	191 677	221 562

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	969	149
Bostäder VVS	0	28 803
Tvättstuga	25 890	6 240
Soprum/miljöanläggning	0	4 224
Dörrar och lås/porttele	0	9 205
VA	2 005	0
Värme	2 005	46 945
El	19 024	0
Fasader	1 800	22 976
Försäkringsärende/vattenskada	0	19 361
Summa	51 693	137 903

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	46 699	40 359
Uppvärmning	430 543	428 282
Vatten	103 205	84 293
Sophämtning	125 297	118 835
Summa	705 744	671 769

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 065	55 442
Bredband/Kabeltv	93 008	91 373
Fastighetsskatt	111 670	108 230
Summa	258 743	255 045

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	600	160
Övriga förvaltningskostnader	34 054	29 112
Juridiska kostnader	34 500	0
Revisionsarvoden	29 158	27 237
Ekonomisk förvaltning	82 752	75 000
Summa	181 064	131 509

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 564	11 078
Summa	52 564	51 078

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	4	0
Summa	4	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 758 606	74 758 606
Årets inköp	99 603	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 858 209	74 758 606
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 228 120	-7 707 056
Årets avskrivning	-527 704	-521 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 755 824	-8 228 120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 102 385	66 530 486
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 230 000</i>	<i>43 230 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 375 000	27 443 000
Taxeringsvärde mark	45 172 000	43 230 000
Summa	80 547 000	70 673 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 806	350 806
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	350 806	350 806
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-224 556	-203 412
Årets avskrivning	-21 144	-21 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-245 700	-224 556
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 106	126 250

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	326	327
Övriga fordringar	1 313	1 313
Summa	1 639	1 640

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 480	31 108
Städning	0	2 628
Försäkringspremier	27 088	26 227
Förvaltning	21 369	20 688
Summa	75 937	80 651

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 116	1 785
El	4 235	3 707
Uppvärmning	54 393	53 629
Förutbetalda avgifter/hyror	188 408	173 653
Beräknat revisionsarvode	27 000	24 500
Summa	282 152	257 274

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Solna

Frida Reichard
Styrelseledamot

Jennie Palm
Styrelseledamot

Mariana Johansson
Styrelseledamot

Nathalie Backman
Ordförande

Peter Smogner
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 09:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 15:00

DOCUMENT ID:

Sk-fnbph-x

ENVELOPE ID:

Hy2Z3ZanZx-Sk-fnbph-x

DOCUMENT NAME:

Brf Östervägen 14 Solna, 769609-5038 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0d944b1aac545dd7efa9d6f81a9ed70d1986c1d73e2aad
66fefdcfdb01bcb71d17bbf25ef9ce35b3e65c68a460e1
ba0549835b6ef796eb826c1d1d5f117da28

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. Nathalie Cecilia Backman nathalie@ostervagen14.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:13 15.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.53.63
2. PETER SMOGNER psmogner@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:24 15.04.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.98
3. MARIANA JOHANSSON mrhja@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:37 15.04.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.37.147
4. Jennie Palm jennie.bpalm@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:34 15.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 62.181.206.188
5. Frida Reichard frida.reichard@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:58 21.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.37.213
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:16 22.04.2026 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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 Östervägen 14 Solna, org.nr 769609-5038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östervägen 14 Solna 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 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 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 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 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 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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östervägen 14 Solna 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 09:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 15:00

DOCUMENT ID:

HklyfnWahbe

ENVELOPE ID:

Sknb2ZphZx-HklyfnWahbe

DOCUMENT NAME:

Brf Östervägen 14 Solna Revisionsberättelse 2025-12-3

1.pdf

3 pages

SHA-512:

825243f47cebcd6b6cf83d489dc88230fb777e7c946401

9983b8c169a634b1d280299a12342ec3e8b0f55d0fdc5c

1aa59ee23942211e654df71ac04fa607c783

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	22.04.2026 09:16	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	22.04.2026 09:15	Low	IP: 217.13.237.18

* 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



PAES
sealed