

Årsredovisning 2025

Brf Modellvillan 21

769631-8745



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellvillan 21

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Modellvillan 21	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 792 kvm, 1 lokal om 54 kvm och förråd om 38 kvm. Byggnadernas totalyta är 884 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Mineur	Styrelseledamot
Aris Logothetis	Styrelseledamot
Isabel Maria Åsa Hillborg	Styrelseledamot
Julia Sundberg	Styrelseledamot
Emilie Johansson	Ordförande

Valberedning

Anna-Sara Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Daniel Modig Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23. Ordförande valde att lämna styrelsen då hon sålt sin lägenhet..

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-09. Ny revisor valdes..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Ny torktumlare

Planerade underhåll

2026 ● Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsskötsel Smart förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Modellvillan 21 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och omfattar 15 bostadsrätter samt en lokal. Byggnaden uppfördes 2016. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är relativt ny då byggnaden färdigställdes 2016. Behovet av större underhållsåtgärder bedöms därför vara begränsat på kort sikt. Styrelsen arbetar löpande med att identifiera behov av framtida underhållsåtgärder och följer fastighetens tekniska status.

Föreningens ekonomi påverkas i likhet med många andra bostadsrättsföreningar av utvecklingen på räntemarknaden samt av förändringar i kostnader för drift, energi och underhåll. Eftersom föreningen är en mindre bostadsrättsförening med ett begränsat antal lägenheter kan förändringar i räntor och driftkostnader få relativt stor påverkan på föreningens ekonomi. Styrelsen följer därför ränteutvecklingen och föreningens lånevillkor löpande.

Föreningens ekonomiska ställning bedöms vara stabil. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi samt en god förvaltning av fastigheten.

Styrelsen kommer även framöver att följa utvecklingen av räntor, driftkostnader och underhållsbehov för att säkerställa en god ekonomisk planering för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen arbetat med den löpande förvaltningen av fastigheten och föreningens ekonomi. Fokus har legat på att säkerställa stabil drift samt följa upp föreningens kostnadsutveckling i ett läge med fortsatt höga räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 28%.

Förändringar i avtal

Nej

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 232 817	1 047 967	881 078	823 572
Resultat efter fin. poster	-316 945	-417 681	-188 997	-246 518
Soliditet (%)	79	79	79	79
Taxeringsvärde	29 789 000	29 764 000	29 764 000	29 764 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 314	1 076	864	800
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	81,3	75,4	76,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 683	16 898	17 026	17 177
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 947	15 139	15 254	15 389
Sparande / kvm totalyta, kr	110	-4	255	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	188	182	193	243
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	46	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	239	228	230	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,38	0,90	0,90
Räntekänslighet (%)	12,69	15,70	19,70	21,48

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt och uppgår till -316 945 kronor. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar på byggnaden samt räntekostnader på föreningens lån. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens ekonomi bedöms fortsatt vara stabil.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	47 260 000	-	-	47 260 000
Upplåtelseavgifter	7 400 000	-	-	7 400 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 361 519	-417 681	-	-2 779 200
Årets resultat	-417 681	417 681	-316 945	-316 945
Eget kapital	51 880 800	0	-316 945	51 563 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 779 200
Årets resultat	-316 945
Totalt	-3 096 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 096 145
	-3 096 145

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	1 232 817	1 047 967
Övriga rörelseintäkter	3	-6	-4
Summa rörelseintäkter		1 232 812	1 047 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-629 186	-491 520
Övriga externa kostnader	8	-87 205	-84 927
Personalkostnader	9	-17 506	-24 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 096	-414 096
Summa rörelsekostnader		-1 147 993	-1 014 571
RÖRELSERESULTAT		84 819	33 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		710	3 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-402 473	-454 816
Summa finansiella poster		-401 763	-451 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-316 945	-417 681
ÅRETS RESULTAT		-316 945	-417 681

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	64 587 390	65 001 486
Summa materiella anläggningstillgångar		64 587 390	65 001 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 587 390	65 001 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 887	20 676
Övriga fordringar	12	276	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	92 392	93 364
Summa kortfristiga fordringar		128 555	114 243
Kassa och bank			
Kassa och bank		383 922	484 339
Summa kassa och bank		383 922	484 339
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		512 477	598 582
SUMMA TILLGÅNGAR		65 099 867	65 600 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 660 000	54 660 000
Summa bundet eget kapital		54 660 000	54 660 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 779 200	-2 361 519
Årets resultat		-316 945	-417 681
Summa fritt eget kapital		-3 096 145	-2 779 200
SUMMA EGET KAPITAL		51 563 855	51 880 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 682 923	7 852 923
Övriga långfristiga skulder		2 000	7 000
Summa långfristiga skulder		7 684 923	7 859 923
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 529 949	5 529 949
Leverantörsskulder		151 213	197 494
Skatteskulder		15 530	11 280
Övriga kortfristiga skulder		6 798	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	147 599	120 622
Summa kortfristiga skulder		5 851 089	5 859 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 099 867	65 600 068

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	84 819	33 391
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	414 096	414 096
	498 915	447 487
Erhållen ränta	710	3 743
Erlagd ränta	-403 420	-451 242
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 204	-11
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 312	-7 291
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 309	144 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 583	137 378
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 000	-102 000
Depositioner	-5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 000	-102 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-100 417	35 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	484 339	448 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	383 922	484 339

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Modellvillan 21 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 bredband, 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	0,83 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 007 259	818 577
Hysesintäkter, lokaler	108 264	105 402
Hysesintäkter, p-platser	70 596	85 840
Kabel-TV/Bredband	33 660	35 660
Övriga intäkter	13 038	2 488
Summa	1 232 817	1 047 967

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-6	-4
Summa	-6	-4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	33 268	31 640
Städning	33 195	31 749
Besiktning och service	6 694	37 169
Trädgårdsarbete	314	0
Summa	73 471	100 558

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	114 042	1 848
Tvättstuga	57 679	21 950
Dörrar och lås/porttele	28	0
Värme	4 625	0
Hissar	5 444	17 540
Fasader	994	0
Summa	182 812	41 337

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	166 055	161 021
Vatten	45 619	40 768
Sophämtning	19 011	16 420
Summa	230 685	218 209

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 752	35 752
Tomträttsavgälder	49 700	49 700
Bredband	43 876	40 324
Fastighetsskatt	9 890	5 640
Summa	142 218	131 416

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	24 206	21 479
Förbrukningsmaterial	734	4 482
Juridiska kostnader	10 457	2 556
Revisionsarvoden	24 000	24 690
Ekonomisk förvaltning	27 808	26 920
Konsultkostnader	0	4 800
Summa	87 205	84 927

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	10 000	15 000
Löner, arbetare	3 000	3 000
Sociala avgifter	3 448	5 019
Övriga personalkostnader	1 058	1 010
Summa	17 506	24 029

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	402 019	454 544
Övriga räntekostnader	454	272
Summa	402 473	454 816

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 314 872	68 314 872
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 314 872	68 314 872
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 313 386	-2 899 290
Årets avskrivning	-414 096	-414 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 727 482	-3 313 386
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 587 390	65 001 486
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 603 312</i>	<i>18 603 312</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 989 000	22 564 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	7 200 000
Summa	29 789 000	29 764 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	276	62
Skattefordringar	0	141
Summa	276	203

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 086	5 854
Fastighetsskötsel	8 645	8 317
Städning	8 369	8 088
Försäkringspremier	35 734	33 854
Tomträtt	12 425	12 425
Bredband	11 051	10 969
Förvaltning	10 082	13 857
Summa	92 392	93 364

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-01-28	2,40 %	2 730 975	2 730 975
SEB	2026-12-28	2,37 %	2 730 974	2 730 974
SEB	2027-01-28	3,56 %	7 750 923	7 920 923
Summa			13 212 872	13 382 872
Varav kortfristig del			5 529 949	5 529 949

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 872 872 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 144	2 742
El	16 716	19 558
Vatten	7 653	6 794
Utgiftsräntor	4 955	5 902
Förutbetalda avgifter/hyror	115 131	85 626
Summa	147 599	120 622

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 654 872	13 654 872

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Stockholm

Aris Logothetis
Styrelseledamot

Emilie Johansson
Ordförande

Isabel Maria Åsa Hillborg
Styrelseledamot

Julia Sundberg
Styrelseledamot

Karin Mineur
Styrelseledamot

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

BRF Revisorerna
Daniel Modig
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 07:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 08:09

DOCUMENT ID:

r1ac02ksbe

ENVELOPE ID:

H12qOhkiZe-r1ac02ksbe

DOCUMENT NAME:

Brf Modellvillan 21, 769631-8745 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

505998cc04a905e7c6843f2d25bae3332e5bda6a77ffdd
0c117361273cbaf4154467c3703e5aea45a04a17ab6003
16dc9826c3756a19890e7085870d4cbe2554

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. Isabel Maria Åsa Hillborg isabel.hillborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 08:11 24.03.2026 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.6.3
2. Julia Charlotta Lennartsdotter Sundberg juliasundberg0@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 12:37 24.03.2026 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.110.91
3. ARIS LOGOTHETIS aris.logothetis@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 14:42 24.03.2026 14:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.164
4. KARIN ELISABETH MINEUR karin.mineur@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:22 01.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 217.198.77.182
5. EMILIE JOHANSSON emilie.johansson1@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 21:17 06.04.2026 21:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.6.92
6. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 07:55 07.04.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.226.168

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Modellvillan 21, org.nr. 769631-8745

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 2025 för Brf Modellvillan 21. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Modellvillan 21 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 07:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.03.2026 08:09

DOCUMENT ID:

HJTcOhkjZI

ENVELOPE ID:

H1390h1oWx-HJTcOhkjZI

DOCUMENT NAME:

Brf Modellvillan 21, 769631-8745 - Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

2b815e2f8ebdef00dd36048adb74ff1c4044e19e514eb4470c47d5ad406569d85b1fdd2677d2925a497e2b74bf26cc9ad8c34ba0dae600e38e41d8d28f08254d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG	Signed	07.04.2026 07:56	eID	Swedish BankID
info@brfrevisorerna.se	Authenticated	07.04.2026 07:55	Low	IP: 90.231.226.168

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed