



Årsredovisning

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

Brf Stallbacken 2

Org. nr. 769631-4058

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Stallbacken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229).

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Petri Karhu	ledamot
Håkan Olsson	ledamot
Joanna Högberg	ledamot
Pontus Erlandsson	ledamot
Mostafa Zaarour	ledamot
Göran Kvist	suppleant
Lars Andersson	suppleant
Peter Karlsson	auktoriserad revisor

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20 och kungjordes 2018-12-27.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Borås Solrosen 15, ett flerbostadshus med 59 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt och adress Kellgrensgatan 23 B. Bostadsrättsföreningen disponerar över 39 st garageplatser (inklusive p-platser totalt 44 st platser) samt 2 MC platser i parkeringsgarage under byggnaden vilka förvaltas av Stallbackens Samfällighetsförening. Total yta är 4823,5 kvm varav bostadsyta är 3840,5 kvm och lokalyta är 983 kvm.

Taxeringsvärde 2025 är 93 569 000 kr varav mark 13 779 000 kr och byggnad 79 790 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	1 rok	336,0
20	2 rok	1 001,5
24	3 rok	1 812,0
<u>7</u>	<u>4 rok</u>	<u>691,0</u>
59 st		3 840,5

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg i ett samarbete mellan Länsförsäkringar och FR.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån 1 omplacerades under 2025 från Ulricehamns Sparbank till Nordea där vi fick den bästa räntan. För att återgå till att ett lån skall omplaceras per år så valdes en ränteperiod på 2 år för detta lån. Omförhandlas 2027-10 nästa gång.

Lån 2 placerades 2023 hos SBAB, omförhandlas 2026-11.

Lån 3 omförhandlades under 2025 hos Nordea. För att återgå till att ett lån skall omplaceras per år så valdes en ränteperiod på 3 år för detta lån. Omförhandlas 2028-11 nästa gång.

En extra amortering på 200 000 kr har kunnat genomföras då det blivit en del överskott under året.

Styrelsens fokus 2025 har varit föreningens ekonomi. Samma sak gäller för 2026. Ingen höjning av årsavgifterna skedde 2025. Ett beslut togs om att från och med januari 2026 höja årsavgifterna med 3% för att ha en god ekonomi framöver.

Avtal med Telia har omförhandlats vilket givit betydligt lägre kostnad för bredband och TV samtidigt som hastigheten 10 dubblats för att nu vara Telia Bredband 1000/1000 Mb. Därutöver så installerades inom avtalet ny hårdvara för både bredband och TV.

Överklagan till Skattemyndigheten angående fastighetsskatt för Stallbackens samfällighetsförening resulterade i en återbetalning på närmare 150 000 kr samt cirka 25 000 kr i lägre fastighetsskatt framöver vilket kommer föreningen tillgodo i form av högre garageintäkter.

Styrelsen kommer löpande att följa utvecklingen av världsekonomin och om så erfordras görs de justeringar av årsavgiften som krävs för att trygga föreningens framtida ekonomi.

Kapitaltillskott	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Amorteringar enl plan	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr
Extra amorteringar	200 000 kr				
Summa kapitaltillskott	800 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr	600 000 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som använts till amortering av föreningens lån.

Underhåll

Styrelsen följer upp, förbättrar och underhåller kontinuerligt föreningens tillgångar. En framtida, långsiktig underhållsplan, har färdigställts under 2023.

- Under året har OVK utförts.
- Service av all teknikutrustning enligt avtal har skett av FR och av de kontrakterade underleverantörerna.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
FR-Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Nätkraft AB	Elavtal
Borås Energi & Miljö AB	Fjärrvärme
Borås Energi & Miljö AB	Vatten, avlopp och renhållning
Telia Sverige AB	Bredband/TV/telefoni
Länsförsäkringar Älvsborg	Fastighetsförsäkring
Infometric	Avläsning förbrukning
Agendo Drottninggatan AB	Agendo bokningssystem
Parakey	Port och dörröppning med app
Sjömarkens Brandservice AB	Brandskydd
Dekra AB	Besiktning hissar
RC-Hisservice	Service och underhåll hissar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 86. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 86 stycken.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 stycken (fg år 10 st) lägenheter sålts i föreningen.

Styrelsen arbete under året

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda styrelsemöten inkl ett konstituerande mötet.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter och hyror	3 732	3 640	3 459	3 247	3 143
Resultat efter finansiella poster	-751	-802	-532	-596	-812
Soliditet (%)	63,0	63,0	63,0	62,9	62,8
Driftsnetto	2 442	2 137	2 009	1 915	1 760
Årsavgift (kr/kvm)**	846	844	790	735	717
Årsavgift (kr/kvm)inkl ind mätning (el,va)	937	927	880	818	791
Lån (kr/kvm) total yta*	11 485	9 680	9 784	9 887	9 991
Lån (kr/kvm) bostadsyta	14 425	14 634	14 790	14 946	15 102
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)*	31 110	26 135	26 390	26 677	26 964
Sparande per kvm*	197	149	195	184	147
Räntekänslighet i %	15	16	17	18	19
Räntekänslighet i % totala intäkter	15	16	17	18	19
Energikostnad per kvm*	122	98	113	92	93
Årsavgiftens andel i % av tot int	96	98	95	98	97

*Föreningens totala yta har korrigerats i fastighetsdeklarationen 2025 från 5806 kvm till 4824 kvm då lokalytan varit felaktig. Justeringen baseras på verifierade uppgifter i fastighetsdeklarationen. Den nya totalytan beaktas från och med innevarande räkenskapsår. Informationen lämnas som en upplysning då ytan påverkar tolkningen av vissa nyckeltal.

**De redovisade årsavgifterna för 2024 och 2025 motsvarar i grunden samma belopp. Den differens som uppstår mellan åren hänför sig till en felaktig bokföring om cirka 5500 kr under 2024, vilket påverkar jämförelsetalen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 980 000	1 120 441	-4 239 821	-802 097	97 058 523
Disposition av föregående års resultat:		198 541	-1 000 638	802 097	0
Årets resultat				-750 599	-750 599
Belopp vid årets utgång	100 980 000	1 318 982	-5 240 459	-750 599	96 307 924

Beloppet avser inbetalda insatser och upplåtelseavgifter i samband med upplåtelse enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 240 459
årets förlust	-750 599
	-5 991 058

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	198 541
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-31 369
i ny räkning överföres	-6 158 230
	-5 991 058

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 668 064 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar 917 465 kr

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 486 154 kr.

Uppllysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet, från den löpande verksamheten samt före amortering av lån, är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 697 418	3 609 031
Övriga rörelseintäkter	3	34 794	31 550
		3 732 212	3 640 581
Rörelsens kostnader			
Fastighets - och driftkostnader	4	-1 050 616	-1 256 920
Övriga externa kostnader	5	-149 990	-157 958
Personalkostnader	6	-89 263	-88 901
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 668 064	-1 667 111
		-2 957 933	-3 170 890
Rörelseresultat		774 279	469 691
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 769	351
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	40 606	49 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 572 253	-1 322 046
		-1 524 878	-1 271 788
Resultat efter finansiella poster		-750 599	-802 097
Resultat före skatt		-750 599	-802 097
Årets resultat		-750 599	-802 097

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	150 056 687	151 724 751
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	241 540	234 770
Summa anläggningstillgångar		150 298 227	151 959 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Årsavgifter och hyresfordringar		659 983	44 919
Övriga fordringar		90 094	54 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		260 889	80 574
		1 010 966	180 411
Kassa och bank		1 681 541	1 824 540
Summa omsättningstillgångar		2 692 507	2 004 951
SUMMA TILLGÅNGAR		152 990 734	153 964 472

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 980 000	100 980 000
Fond för yttre underhåll		1 318 982	1 120 441
		102 298 982	102 100 441
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 240 459	-4 239 821
Årets resultat		-750 599	-802 097
		-5 991 058	-5 041 918
Summa eget kapital		96 307 924	97 058 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	36 650 000	18 750 000
Summa långfristiga skulder		36 650 000	18 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 750 000	37 450 000
Förskott från bostadsrättshavare		931 316	276 685
Leverantörsskulder		103 247	160 249
Övriga skulder		52 160	107 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		196 087	161 808
Summa kortfristiga skulder		20 032 810	38 155 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 990 734	153 964 472

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-750 599	-802 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 661 295	1 666 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		910 696	864 663
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-615 064	-44 919
Förändring av kortfristiga fordringar		-207 076	5 150
Förändring av leverantörsskulder		-57 002	38 203
Förändring av kortfristiga skulder		625 446	-4 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten		657 000	859 043
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-182 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-800 000	-600 000
Årets kassaflöde		-143 000	77 043
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 824 540	1 747 497
Likvida medel vid årets slut		1 681 541	1 824 540

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Företag vilka man har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas som intresseföretag. Ägandet redovisas enligt anskaffningsmetoden.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet	60 år
El	60 år
Luft	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BGH:s ansvar)	120 år
Yttre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Styr och övervakning	20 år
Transport (hiss mm)	25 år
Restpost övrigt	60 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Föreningen har inga andra intäkter som skall beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet och därigenom föreligger ingen uppskjuten skatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Årsavgift

Månadsavgifter bostäder exkl individuell mätning av el och vattenförbrukning.

Lån (kr/kvm) Totala ytan

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Lån (kr/kvm) Yta bostadsrätter

De totala räntebärande skulderna genom yta bostadsrätter.6

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkterna.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Månadsavgifter bostäder*	3 247 345	3 241 784
El, kallvatten och varmvatten	353 001	320 195
Bastuavgifter och övernattningsslägenhet	11 166	10 975
Överlåtelseavgifter, andrahandsavg, pantsättning	10 201	21 347
Hyror Garage	75 000	14 500
Övriga intäkter	705	230
	3 697 418	3 609 031

*Månadsavgifterna för 2024 och 2025 är i realiteten oförändrad. Den avvikelse som framgår i jämförelsen mellan åren förklaras av en bokföringsmässig felpostering om cirka 5500 kronor avseende räkenskapsåret 2024.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	34 794	31 550
	34 794	31 550

Not 4 Fastighetens driftkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	144 915	166 068
Hissar	34 759	50 893
Löpande underhåll	31 485	59 148
Elkostnader	348 522	347 294
Vatten o avlopp	133 829	119 979
Uppvärmning	105 147	99 099
Renhållning o sophämtning	105 296	122 161
Parakey	8 235	8 235
Fastighetsförsäkringar	74 657	53 262
Kabel TV / Bredbad	160 845	179 843
Agendo	3 735	6 055
Övriga fastighetskostnader	13 327	32 831
Infometric	14 425	12 052
Planerat underhåll	31 369	0
Fastighetsskatt	-159 930	0
	1 050 616	1 256 920

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Redovisningstjänster	98 514	92 603
Ersättning till revisor	25 000	25 000
Överlåtelse, Pantsättningsavgifter	5 884	16 921
Övrigt	20 592	23 434
	149 990	157 958

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Arvode för styrelse	70 800	70 800
Sociala kostnader	18 463	18 101
	89 263	88 901
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	89 263	88 901

Not 7 Räntekostnader och ränteintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Räntekostnader fastighetslån	-1 570 683	-1 320 010
Övriga räntekostnader	-1 570	-2 036
Ränteintäkter sparkonto	29 633	49 833
Övriga ränteintäkter	10 973	74
	-1 531 647	-1 272 139

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	161 162 000	160 980 000
Inköp	0	182 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	161 162 000	161 162 000
Ingående avskrivningar	-9 437 249	-7 770 138
Årets avskrivningar	-1 668 064	-1 667 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 105 313	-9 437 249
Utgående redovisat värde	150 056 687	151 724 751
Taxeringsvärden byggnader	79 790 000	84 684 000
Taxeringsvärden mark	13 779 000	17 496 000
	93 569 000	102 180 000
Bokfört värde byggnader	113 487 537	115 155 601
Bokfört värde mark	36 569 150	36 569 150
	150 056 687	151 724 751

Skattemässigt anskaffningsvärde 121 488 000 kr varav mark 15 000 000 kr och byggnad 106 488 000.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 771	234 420
Resultatandel Stallbackens Samfällighet	6 769	351
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 540	234 771
Utgående redovisat värde	241 540	234 771

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
LÅN Sparbanken Uhamn 753-3	1,27	2025-11-10	0	20 000 000
LÅN SBAB 3420	4,29	2026-11-17	18 750 000	19 350 000
LÅN Nordea 89151	2,66	2025-11-11	0	16 850 000
LÅN Nordea 90898	2,84	2028-10-18	16 650 000	0
LÅN Nordea 01857	2,64	2027-10-20	20 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-18 750 000	-37 450 000
			36 650 000	18 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 750 000	37 450 000

Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10)punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 600 000kr.

Årsredovisningen beslutades

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Petri Karhu
Ordförande

Håkan Olsson

Joanna Högberg

Pontus Erlandsson

Mostafa Zaarour

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-08 08:56:28 UTC+00:00

Håkan Sigurd Olsson



SE BankID - 58391182-dae7-4578-b096-dbc2b8e54a28

2026-04-08 08:56:50 UTC+00:00

PONTUS ERLANDSSON



SE BankID - 99eac51e-cc83-4e15-ae2a-7d11066ab635

2026-04-08 12:03:18 UTC+00:00

PETRI KARHU



SE BankID - 836228af-6894-4822-9186-522c8590b02c

2026-04-08 15:53:00 UTC+00:00

Mostafa Zaarour



SE BankID - fda2bdfa-adcb-4afb-a328-037bc8b9aa3a

2026-04-09 15:15:09 UTC+00:00

JOANNA HÖGBERG



SE BankID - 1836d929-3dd0-4ae2-b5eb-432725cba59d

2026-04-09 18:07:32 UTC+00:00

PETER KARLSSON



SE BankID - 92e9fc98-8ca5-4896-92f9-7d7e50036704

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stallbacken 2
Org.nr. 769631-4058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stallbacken 2 för år 2025.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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

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 ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Stallbacken 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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. Det innebär att vi 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. 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.

Borås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Peter Karlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 20:06

SENT BY OWNER:

Peter Karlsson · 09.04.2026 20:05

DOCUMENT ID:

B1xl_5PrhZl

ENVELOPE ID:

S1lucvSh-x-B1xl_5PrhZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Stallbacken 2 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

c283f538599e90bb4d7e61340d0895042be93c1173e47
19ad4bc558196cff6750930aca2b5bfd565535f57926897
5237febae72b10649e05c1b5286c66a0b1a1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER KARLSSON	Signed	09.04.2026 20:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/10/10)
Peter.Karlsson@bdo.se	Authenticated	09.04.2026 20:06	Low	IP: 185.205.225.2

* 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