

# Årsredovisning

för

## Brf Skaldjuret i Katrineholm

716424-0553

Räkenskapsåret

2025

*JK*

Styrelsen för Brf Skaldjuret i Katrineholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 47 bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos bolagsverket 1991-10-10. Nuvarande stadgar uppdaterades 2009-06-02.

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

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Antal medlemmar per den 2025-12-31 var 72 (73) stycken.

Föreningen har sitt säte i Katrineholm.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Anticimex har besiktat föreningens våtutrymmen.

## Styrelsen

### Styrelseledamöter

Ordförande Håkan Steiner  
Sekreterare Anneli Nilsson  
Ledamot Marie-Louise Lundin  
Ledamot Helene Brinter

Suppleant Gong Ekberg

Revisor LR Nolér AB, Jens Forneng

Valberedning Chim Kristiansson, sammakallande  
Bengt Björk

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter - två i förening.  
Styrelsen har under året haft 14 (13) protokollförda styrelsemöten, samt en  
ordinarie föreningsstämma den 14 maj.

Under året har styrelsen godkänt 2 (3) lägenhetsöverlåtelse.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Föreningens handkassa har handhåfts av Marie-Louise Lundin.

## Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ostronet 1 & Krabban 1  
Adress: Näsnaregatan i Katrineholm  
Byggår: 1992  
Lägenhetsfördelning: 47 st lägenheter på 4 rum och kök à 109 m<sup>2</sup> vardera i form av 9 st  
radhuslängor. I anslutning finns utvändiga förråd och carportar.  
Total boyta: 5 123m<sup>2</sup>  
Carport: 47 platser  
Mark: Äganderätt

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 232 747	116 500	3 811 192	-188 824	8 971 615
Disposition av föregående års resultat:			-188 824	188 824	0
Avsättning till fond		132 399	-132 399		0
Årets resultat				60 108	60 108
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 232 747</b>	<b>248 899</b>	<b>3 489 969</b>	<b>60 108</b>	<b>9 031 723</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	3 401	3 409	3 407	3 401	3 401
Resultat efter finansiella poster	60	-189	-2 464	-1 596	503
Soliditet (%)	20,6	20,4	20,7	24,4	14,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	664	664	664	664	664
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 697	6 717	6 738	6 758	6 778
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 697	6 717	6 738	6 758	6 778
Sparande per kvm (kr/kvm)	139	171	197	243	318
Räntekänslighet	10,0	10,1	10,1	10,2	10,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	82	74	66	62	65
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,0	99,8	99,5	99,5	99,5

Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler.

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 489 969
årets resultat	60 108
	<b>3 550 077</b>
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp	0
motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	132 399
i ny räkning överföres	3 417 678
	<b>3 550 077</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	3 400 944	3 409 256
Övriga rörelseintäkter		48 532	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 449 476</b>	<b>3 409 256</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 217 403	-1 519 704
Övriga externa kostnader	5	-214 105	-172 597
Personalkostnader	6	-124 443	-124 218
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-652 309	-711 059
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 208 260</b>	<b>-2 527 578</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 241 216</b>	<b>881 678</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 959	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 205 067	-1 070 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 181 108</b>	<b>-1 070 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>60 108</b>	<b>-188 824</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>60 108</b>	<b>-188 824</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>60 108</b>	<b>-188 824</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	41 025 828	41 678 137
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 025 828</b>	<b>41 678 137</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 025 828</b>	<b>41 678 137</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	5 945
Övriga fordringar		36	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 329	110 046
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 365</b>	<b>115 991</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 778 994	2 213 482
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 778 994</b>	<b>2 213 482</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 870 359</b>	<b>2 329 473</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 896 187</b>	<b>44 007 610</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 232 747	5 232 747
Fond för yttre underhåll		248 899	116 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 481 646</b>	<b>5 349 247</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		3 489 969	3 811 192
Årets resultat		60 108	-188 824
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 550 077</b>	<b>3 622 368</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 031 723</b>	<b>8 971 615</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	23 204 470	28 308 522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 204 470</b>	<b>28 308 522</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	11 104 052	6 104 052
Leverantörsskulder		6 108	69 987
Skatteskulder		37 163	48 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	512 671	504 803
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 659 994</b>	<b>6 727 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 896 187</b>	<b>44 007 610</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 241 216	881 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		652 309	711 059
Erhållen ränta		20 558	12
Erlagd ränta		-1 188 509	-1 053 271
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>725 574</b>	<b>539 478</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		5 945	17 610
Förändring av kortfristiga fordringar		22 082	438
Förändring av leverantörsskulder		-63 879	-19 917
Förändring av kortfristiga skulder		-20 158	46 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>669 564</b>	<b>583 789</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-104 052	-104 052
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-104 052</b>	<b>-104 052</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>565 512</b>	<b>479 737</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 213 482	1 733 745
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 778 994</b>	<b>2 213 482</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

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.

##### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

##### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

##### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Takbyte	30 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 400 944	3 400 944
Övriga intäkter	0	8 313
	<b>3 400 944</b>	<b>3 409 257</b>

### Not 3 Årsavgift fördelning

	2025	2024
Månadsavgifter	3 400 944	3 400 944
	<b>3 400 944</b>	<b>3 400 944</b>

Vatten ingår i månadsavgiften, el och värme ingår inte i månadsavgiften.

### Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	56 569	59 036
Vatten och avlopp	362 051	317 821
Städning och renhållning	116 532	94 344
Snöröjning	17 894	17 566
Trädgårdsskötsel	35 870	51 639
Reparation och underhåll fastigheten	73 125	67 621
Planerat underhåll	0	355 131
Fastighetsavgift	445 912	445 912
Fastighetsförsäkringspremier	109 450	110 634
	<b>1 217 403</b>	<b>1 519 704</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025	2024
Försäkringsskador	36 000	0
Förbrukningsmaterial	0	15 708
Serviceavtal	2 927	0
Ersättningar till revisor	21 288	22 000
Kabel-TV	76 305	72 816
Redovisningstjänster	55 208	57 500
Övriga förvaltningskostnader	18 827	0
Bankkostnader	3 550	3 274
Övriga externa kostnader	0	1 300
	<b>214 105</b>	<b>172 598</b>

**Not 6 Personal**

	2025	2024
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden, löner och andra ersättningar	99 850	94 520
Sociala kostnader	24 593	29 698
<b>Summa</b>	<b>124 443</b>	<b>124 218</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	50 571 608	50 571 608
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 571 608</b>	<b>50 571 608</b>
Ingående avskrivningar	-8 893 471	-8 241 162
Årets avskrivningar	-652 309	-652 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 545 780</b>	<b>-8 893 471</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 025 828</b>	<b>41 678 137</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 133 000	44 133 000
Taxeringsvärden mark	15 322 000	15 322 000
	<b>59 455 000</b>	<b>59 455 000</b>
Bokfört värde byggnader	38 205 828	38 858 137
Bokfört värde mark	2 820 000	2 820 000
	<b>41 025 828</b>	<b>41 678 137</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	610 847	610 847
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>610 847</b>	<b>610 847</b>
Ingående avskrivningar	-610 847	-552 097
Årets avskrivningar	0	-58 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-610 847</b>	<b>-610 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 34 412 574 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 204 470	28 308 522
	<b>23 204 470</b>	<b>28 308 522</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 104 052	6 104 052
	<b>11 104 052</b>	<b>6 104 052</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	55 716 457	55 716 457
	<b>55 716 457</b>	<b>55 716 457</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,22	2029-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2,94	2026-04-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek AB	4,28	2027-04-30	8 708 522	8 812 574
Stadshypotek AB	4,05	2028-04-30	8 600 000	8 600 000
			<b>34 308 522</b>	<b>34 412 574</b>

Om fem år beräknas skulden till  
kreditinstitut uppgå till

33 788 262      33 892 314

Föreningen har ett lån som har löper ut under 2026,  
lånet är dock av långsiktig karaktär och förväntas sättas om på förfallodagen.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	150 296	133 738
Förutbetalda intäkter	265 577	277 467
Övriga upplupna skulder	78 798	75 598
Uppskattad revisionskostnad	18 000	18 000
	<b>512 671</b>	<b>504 803</b>

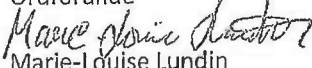
Årsredovisningen beslutades 2026-03-18

Katrineholm den 2026-03-18

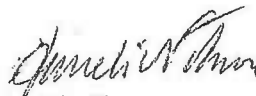


Håkan Steiner

Ordförande



Marie-Louise Lundin




Anneli Nilsson



Helene Brinter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3 2026

LR Noler AB



Jens Forneng

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skaldjuret,  
Katrineholm  
Org.nr 716424-0553

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skaldjuret, Katrineholm för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

uppträda 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, förfälskning, 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 Brf Skaldjuret, Katrineholm för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller

försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Örebro den 20 mars 2026

LR Nolér AB



Jens Forneng  
Auktoriserad revisor