

# Årsredovisning

för

## Brf Bifrost 15

769635-0532

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Bifrost 15 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

### Information om verksamheten

Föreningen har förvärvat sin fastighet i februari 2018 genom ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening.

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 (1999:1229).

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

### Styrelsen och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Christian Mohr	ledamot	ordförande
Maria Hägglund	ledamot	
Peter Hindgård	ledamot	
Bernt Thulin	suppleant	
Loan Hoang	valberedning	
Rikard Johelid	extern revisor	Baker Tilly Borås AB

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-14 och kungjordes 2020-07-16.

### Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Bifrost 15 i Borås Stad, som består av flerbostadshus med totalt 27 st lägenheter. 25 st upplåts med bostadsrätt och 2 st är hyresrätter med adress Kungsgatan 15-17, Borås.

Föreningen har även 26 st P-platser som man hyr ut.

I fastigheten finns det även 4 st större lokaler, och 4 st förråd som man hyr ut.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 24 838 000 kr varav för byggnaderna 17 435 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
8	1 rok	295,0
4	1 +sov	176,0
8	2 rok	459,0
6	3 rok	438,0
<u>1</u>	<u>4 rok</u>	<u>94,0</u>
27 st		1 462,0

4 st	Lokaler	264,0
4 st	Förråd	34,0
Total yta kvm		1 760,0

### Försäkringar

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också kollektivt bostadsrättstillägg och styrelseansvarsförsäkring.

### Underhåll

Föreningens fastighet är genomgången och besiktigad i samband med förvärvet. I samband med detta åtgärdade tidigare ägare besiktningsanmärkningar avseende bl a balkonger. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har en underhållsplan tagits fram som sträcker sig över 50 år.

Under året har föreningen genomfört mindre reparationer och underhåll.

Den planerade renoveringen av innegården har styrelsen valt att skjuta på framtiden på grund av det ekonomiska läget. Framöver kommer styrelsen göra en översyn av ventilationen och tilluften.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan (sett över 10 år) med 31 kr/kvm.

### Ekonomi

Från 2024-01-01 höjdes avgifterna med 20% och 2024-07-01 gjordes ytterligare en höjning på 20%. Anledningen till höjningen är för att möta kostnaderna med ökade räntekostnader och driftskostnader.

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en lägenhet som tidigare var en hyresrätt. Detta påverkar likviditeten positivt i år. Annars har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamheten. Sammantaget visar årets resultat på ett negativt resultat men ett positivt kassaflöde.

Styrelsen har för avsikt att avyttra de 2 befintliga hyresrätterna, i takt med att dessa blir lediga. Därigenom erhåller föreningen betydande tillskott till sin ekonomi och dessa kan bli användas för att amortera på föreningens lån.

Man har i bokslutet 2023 skrivit ned fastighetens värde till 39 000 000 kr efter en värdering.

<b>Kapitaltillskott</b>	<b><u>2025-12-31</u></b>	<b><u>2024-12-31</u></b>	<b><u>2023-12-31</u></b>
Gjorda amorteringar	392 294 kr	175 636 kr	153 996 kr
Extra amortering	0 kr	0 kr	718 000 kr
Summa kapitaltillskott	392 294 kr	175 636 kr	871 996 kr

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

### Avtal

Ekonomisk förvaltning	FR Fastighetsförvaltning
Fastighetskötsel	FR Fastighetsförvaltning
El	Nätkraft Borås AB
Vatten, avlopp och renhållning	Borås Energi och Miljö AB
KabelTV	Tele2
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Älvsborg

### Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 31 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 1 st och avgående medlemmar var 0 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 st.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under kalenderåret 2025 har 1 (fg år 0 st) av föreningens bostadsrätter överlåtit/upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 036	1 902	1 516	1 388
Resultat efter finansiella poster	-758	-883	-6 910	-10
Soliditet (%)	34	34	36	44
Driftsnetto (tkr)	623	1 028	651	1 283
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 043	907	775	698
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 059	14 282	14 382	14 877
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 925	17 193	17 313	17 909
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	21 241	21 700	22 159	25 995
Sparande per kvm (kr/kvm)	29	-30	-73	475
Räntekänslighet (%)	16	19	22	26
Räntekänslighet totala intäkter (%)	13	15	17	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	246	204	256
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	70	74	46

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Under 2023 har föreningen gjort en nedskrivning av fastighetens värde på 5 942 766 kr så att värdet stämmer överrens med den värdering som gjordes 2023 till 39 000 000 kr.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 388 328	287 126	-10 484 675	-883 195	<b>13 307 584</b>
Ökning av insatskapital	625 000				<b>625 000</b>
Omklassificering	1 491 033		-1 491 033		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:		34 560	-917 755	883 195	<b>0</b>
Årets resultat				-758 392	<b>-758 392</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 504 361</b>	<b>321 686</b>	<b>-12 893 463</b>	<b>-758 392</b>	<b>13 174 192</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 893 463
årets förlust	-758 392
	<b>-13 651 855</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	54 560
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-13 706 415
	<b>-13 651 855</b>

I årets resultat ingår avskrivningar med 809 986 kr. Avskrivningar och nedskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar och amortering (kronor) 51 594 kr

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 376 246 kr.

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 036 397	1 901 783
Övriga intäkter		3 210	0
		<b>2 039 607</b>	<b>1 901 783</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-830 837	-720 168
Övriga kostnader	4	-123 937	-120 158
Personalkostnader	5	-33 533	-33 533
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-809 986	-809 986
		<b>-1 798 293</b>	<b>-1 683 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>241 314</b>	<b>217 938</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109	-5
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-999 815	-1 101 128
		<b>-999 706</b>	<b>-1 101 133</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-758 392</b>	<b>-883 195</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-758 392</b>	<b>-883 195</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-758 392</b>	<b>-883 195</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6, 8	37 384 638	38 192 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	9 623	11 928
		<b>37 394 261</b>	<b>38 204 247</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**37 394 261**

**38 204 247**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		482 195	5 592
Övriga fordringar		12	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 116	4 555
		<b>505 323</b>	<b>10 191</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

815 820

677 569

**1 321 143**

**687 760**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**38 715 404**

**38 892 007**

<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		26 504 361	24 388 328
Fond för yttre underhåll		321 686	287 126
		<b>26 826 047</b>	<b>24 675 454</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 893 463	-10 484 675
Årets resultat		-758 392	-883 195
		<b>-13 651 855</b>	<b>-11 367 870</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 174 192</b>	<b>13 307 584</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 700 012	14 960 418
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 700 012</b>	<b>14 960 418</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	15 043 748	10 175 636
Förskott från kunder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		0	92 671
Aktuella skatteskulder		118 281	115 813
Övriga skulder		21 466	28 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	642 705	196 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 841 200</b>	<b>10 624 005</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 715 404</b>	<b>38 892 007</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	241 314	217 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	809 986	809 986
Erhållen ränta	109	-5
Erlagd ränta	-998 714	-1 093 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>52 695</b>	<b>-65 850</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Ökning av rörelsefordringar	-495 132	-5 647
Ökning av rörelseskulder	347 982	30 831
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-94 455</b>	<b>-40 666</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Omvandling lägenhet	625 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>625 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-392 294	-175 636
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-392 294</b>	<b>-175 636</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>138 251</b>	<b>-216 302</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	677 569	893 871
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>815 820</b>	<b>677 569</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & grund	1% / 100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	2% / 50 år
Värme, sanitet (VVS)	2% / 50 år
El	2,5% / 40 år
Inre ytsskikt och vitvaror (restpost)	2% / 50 år
Fasad	2% / 50 år
Fönster	2% / 50 år
Köksinredning	3,33% / 30 år
Yttertak	2,5% / 40 år
Ventilation	4% / 25 år
Transport (hiss mm)	4% / 25 år
Styr- och övervakning	5% / 20 år
Restpost övrigt	2% / 50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

## 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.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostadsrätter	1 525 322	1 325 955
Hyresintäkter bostäder	85 856	163 861
Hyresintäkter lokaler	275 867	272 544
Hyor parkeringsplatser	109 200	107 280
Övriga intäkter	40 151	32 143
	<b>2 036 396</b>	<b>1 901 783</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 541	37 966
Hisskostnader	21 067	19 488
Löpande underhåll	72 162	22 975
Elkostnader	44 603	38 807
Uppvärmning	260 931	243 892
Vatten och avlopp	131 423	150 543
Renhållning och sophämtning	67 915	65 098
Fastighetsförsäkringar	32 763	31 769
Kabel TV	19 229	19 285
Övriga fastighetskostnader	68 382	11 886
Fastighetsskatt	59 821	58 460
Planerat underhåll övrigt	0	20 000
	<b>830 837</b>	<b>720 169</b>

### Not 4 Administration och förvaltningskostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	94 321	90 049
Övrig Förvaltningskostnad	4 456	5 450
Bankkostnader	4 988	4 217
Ersättning till revisor	20 172	20 442
	<b>123 937</b>	<b>120 158</b>

### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsearvode och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	26 000	26 000
	<b>26 000</b>	<b>26 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 533	7 533
	<b>7 533</b>	<b>7 533</b>
<b>Totala arvoden ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>33 533</b>	<b>33 533</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	49 686 268	49 686 268
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 686 268</b>	<b>49 686 268</b>
Ingående avskrivningar	-5 551 183	-4 743 502
Årets avskrivningar	-807 681	-807 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 358 864</b>	<b>-5 551 183</b>
Ingående nedskrivningar	-5 942 766	-5 942 766
Årets nedskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 942 766</b>	<b>-5 942 766</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 384 638</b>	<b>38 192 319</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 435 000	18 009 000
Taxeringsvärden mark	7 403 000	8 836 000
	<b>24 838 000</b>	<b>26 845 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 488 602	23 296 283
Bokfört värde mark	14 896 036	14 896 036
	<b>37 384 638</b>	<b>38 192 319</b>

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Borås Bifrost 15.  
Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde uppgår till 9 510 223 kr.

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån	990 929	1 091 351
Övriga räntekostnader	8 886	9 777
	<b>999 815</b>	<b>1 101 128</b>

## Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	30 800 000	30 800 000
	<b>30 800 000</b>	<b>30 800 000</b>

### Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 050	23 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 050</b>	<b>23 050</b>
Ingående avskrivningar	-11 122	-8 817
Årets avskrivningar	-2 305	-2 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 427</b>	<b>-11 122</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 623</b>	<b>11 928</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån SEB	4,59	2026-02-28	3 921 698	4 075 694
Lån SEB	2,98	2027-02-28	9 900 004	10 000 000
Lån SEB	4,59	2026-02-28	9 883 338	10 000 000
Lån SEB	3,16	2026-12-28	1 038 720	1 060 360
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-392 294	-175 636
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-14 651 454	-10 000 000
			<b>9 700 012</b>	<b>14 960 418</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 043 748	10 175 636

\* 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 392 294 kr.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	6 253	7 359
Övriga upplupna kostnader	104 462	37 361
Förutbetalda intäkter	531 990	151 735
	<b>642 705</b>	<b>196 455</b>

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Borås

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Mohr  
Ordförande

Peter Hindgård

Maria Hägglund

## Revisorspåteckning

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

Rikard Johelid  
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.**

2026-03-27 10:17:47 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Bernth Peter Erik Hindgård**



SE BankID - 1d7970db-b619-4522-aa47-528a798f9d8f

2026-03-27 10:19:46 UTC+00:00

Styrelseordförande

**CHRISTIAN MOHR**



SE BankID - 8ebd9e4a-a75c-4b5e-9ee9-3df504f7c5cb

2026-03-27 12:21:21 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Maria Elisabeth Johanna Håg...**



SE BankID - dc564458-71f2-4c9d-9af0-9b35eaa11c5a

2026-03-27 19:53:54 UTC+00:00

Revisor

**PER RIKARD JOHELID**



SE BankID - 25f4db04-1309-4e1a-aa9b-384a1466602d

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bifrost 15  
Org.nr 769635-0532

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bifrost 15 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 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 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 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 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 Brf Bifrost 15 för räkenskapsåret 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 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 revisionsred 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.

Den dag som framgår av min digitala signatur

---

Rikard Johelid  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557573903923

## Dokument

### Revisionsberättelse Brf Bifrost 15 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-03-27 11:01:03 CET (+0100) av Rikard

Johelid (RJ)

Färdigställt 2026-03-27 21:29:35 CET (+0100)

## Signerare

### Rikard Johelid (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 198405104855

Org. nr 5564333325

rikard.johelid@bakertilly.se

+46705463486



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER

RIKARD JOHELID"

Signerade 2026-03-27 21:29:35 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

