ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Bostadsrättsföreningen Bikupan

Org.nr: 716402-7844

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bikupan, organisationsnummer 716402-7844, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Kungsgatan 35 och 37 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring
Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Daniel Ljungberg
Kassör	Simon Lönn
Ledamot	Reidar Källström
Ledamot	Helen Persdotter
Suppleant	Malin Ceasar

Benny Andersson avgick från styrelsen 250528 på egen begäran.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.
På stämman deltog 21 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor	Maria Johansson

Valberedning
Valberedningen har bestått av Mikael Eriksson

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Kungsgatan 35 och 37

Nybyggnadsår: 1929
Värdeår: 1985

Fastighetsbeteckning: Bikupan 8

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	47.5
2 rok	18	1 193
3 rok	23	1 976.5
4 rok	7	761.5
Summa	**49**	**3 978.5**

Totalt antal bostadslägenheter: **49**

Totalyta (m²): **3 978.5**

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Frubo AB
Fastighetsförvaltning - FF Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av muren mot Platensgatan/kungsgatan som påbörjades under 2024 gjordes klart.

Renovering av entré till Westmanska Huset 35A har genomförts.

Fyra av föreningens fem lån har förnyats. Räntor har gått upp mycket och beslut om att minska amortering togs för att kunna finansiera kommande byte av fläktsystem utan att behöva ta nya lån.
Vi amorterar fortfarande på vårt dyraste lån.

Ny underhållsplan är framtagen tillsammans med FF.

Utredning kring komplett hantering av föreningens avfall har pågått under stora delar av året. Effekt kommer märkas av under våren 2026. Ramverk för trädgården togs fram.

Arbete med att förbereda föreningen för K3 redovisning är genomfört.

Under 2025 så har 82st övernattningar bokats i gästrummet. (48st 2024)

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Medlemsinformation

72 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelser skett.
11 medlemmar har utträtt ur föreningen.
9 medlemmar har upptagits.

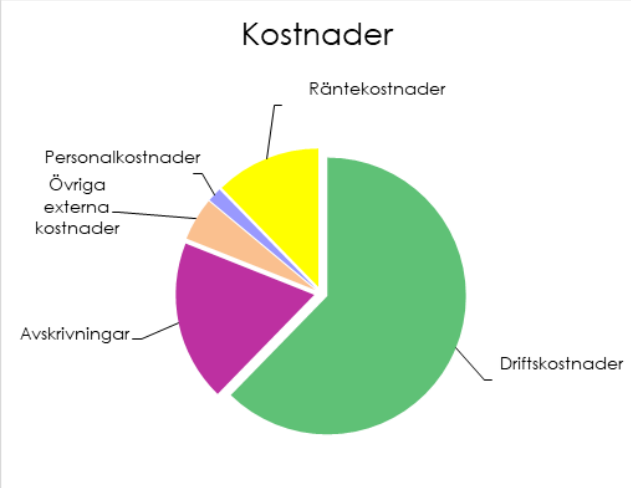
49 bostadsrätter

70 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 618	2 517	2 517	2 444
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 565	- 8	360	28
Soliditet[1], %	36	37	36	35
Balansomslutning, tkr	24 068	24 843	25 217	24 940
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	658	633	633	614
Skuldsättning per kvm	3 696	3 770	3 840	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 696	3 770	3 840	
Sparande per kvm	67	90	170	
Räntekänslighet	6	6	6	
Energikostnad per kvm	162	153	140	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	100	





Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till ökade räntekostnader samt till gjorda avskrivningar. Tas avskrivningarna ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Föreningen har höjt årsavgiften med 4% from 2025-01-01.

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 561 004	1 429 800	5 130 256	- 7 829
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		231 000	-231 000	
Balanseras i ny räkning			- 7 829	7 829
Årets resultat				- 565 421
Belopp vid årets utgång	**2 561 004**	**1 660 800**	**4 891 427**	**- 565 421**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 891 427
Årets resultat	- 565 421
Totalt	**4 326 006**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	224 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 252 995
Balanseras i ny räkning	4 354 601
Totalt	**4 326 006**

De fakturor som ianspråktas från den yttre fonden är Stångebro Bygg AB på 132 937 kr och tre fakturor från Linköping Mur & Kakel på totalt 120 058 kr.

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	2 618 184	2 517 456
Övriga rörelseintäkter		48 094	46 420
Summa rörelseintäkter		**2 666 278**	**2 563 876**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*2*	-2 015 194	-1 594 537
Övriga externa kostnader	*3*	-162 283	-110 541
Personalkostnader	*4*	-63 183	-111 131
Avskrivningar		-606 854	-298 540
Summa rörelsekostnader		**-2 847 514**	**-2 114 749**
RÖRELSERESULTAT		**-181 236**	**449 127**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 413	45 669
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 598	-502 625
Summa finansiella poster		**-384 185**	**-456 956**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-565 421**	**-7 829**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-565 421**	**-7 829**
ÅRETS RESULTAT		**-565 421**	**-7 829**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	21 733 948	22 340 801
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 733 948**	**22 340 801**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 733 948**	**22 340 801**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		200	200
Övriga fordringar		2 743	2 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	259 598	225 248
Summa kortfristiga fordringar		**262 541**	**228 141**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 071 927	2 274 124
Summa kassa och bank		**2 071 927**	**2 274 124**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 334 468**	**2 502 265**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 068 416**	**24 843 066**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 561 004	2 561 004
Fond för yttre underhåll		1 660 800	1 429 800
Summa bundet eget kapital		**4 221 804**	**3 990 804**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 891 427	5 130 256
Årets resultat		-565 421	-7 829
Summa fritt eget kapital		**4 326 006**	**5 122 427**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 547 810**	**9 113 231**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	3 737 500	1 720 000
Summa långfristiga skulder		**3 737 500**	**1 720 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	10 965 539	13 278 043
Leverantörsskulder		435 656	349 636
Skatteskulder		9 434	4 828
Övriga skulder		23 052	50 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	349 425	326 358
Summa kortfristiga skulder		**11 783 106**	**14 009 835**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 068 416**	**24 843 066**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-181 236	449 127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		606 854	298 540
Summa		**425 618**	**747 667**
Erhållen ränta		48 413	45 669
Erlagd ränta		-432 598	-502 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**41 433**	**290 711**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-34 400	131 975
Förändring av rörelseskulder		85 774	-85 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**92 807**	**336 969**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-295 004	-280 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-295 004**	**-280 004**
Årets kassaflöde		**-202 197**	**56 965**
Likvida medel vid årets början		**2 274 124**	**2 217 159**
Likvida medel vid årets slut		**2 071 927**	**2 274 124**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat järnförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter, vilka skrivs av linjärt över den beräknad nyttjandeperioden.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme & grund	110-160
Stamledning värme	40-80
Stamledning VA	50-60
EL	40-50
Fasad	20-50
Balkong	30-50
Fönster	40-50
Yttertak	30
Hiss	15
Dörrar	30-40
Styr & övervakningssystem	10-30

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Intäktsredovisning
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Uppskattningar och bedömningar
Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 618 184	2 517 456
Totalt nettoomsättning	**2 618 184**	**2 517 456**

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	43 386	42 290
Uppvärmning	451 590	426 457
Vatten och avlopp	150 959	138 716
Sophämtning	80 582	94 097
Hissbesiktning	10 650	8 865
Grovsopor/återvinning	4 390	0
Fastighetsskötsel	154 694	151 747
Fastighetsstäd	106 749	92 073
Snöröjning/sandning	42 030	28 163
TV	176 172	171 528
Försäkring	144 361	138 813
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	84 476	79 870
Förbrukningsmaterial	0	11 348
Förbrukningsinventarier	3 310	0
Reparation och underhåll	343 878	89 551
Reparation och underhåll fönster	0	2 023
Reparation och underhåll portar och lås, el & VVS	36 695	30 753
Reparation och underhåll trapphus	2 438	0
Reparation och underhåll hiss	66 696	21 174
Reparation och underhåll uppvärmning	6 848	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	76 737	58 014
Reparation och underhåll fasad	7 385	0
Reparation ventilation	21 168	9 055
Totalt driftkostnader	**2 015 194**	**1 594 537**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	0	2 188
Medlems- och föreningsavgifter	6 000	0
Arvode ekonomisk förvaltning	57 886	54 419
Extra ekonomisk förvaltning	5 406	5 021
Revisionsarvode	15 438	14 250
Webbsida	3 299	3 270
Konsultarvode	0	10 000
Bankkostnader	3 725	3 013
Inkassokostnader	0	240
Övriga administrativa kostnader	4 000	7 869
Föreningsomkostnader	48 998	3 571
Övriga kostnader	17 531	6 700
Totalt övriga externa kostnader	**162 283**	**110 541**

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	44 749	85 950
Sociala kostnader	14 059	25 181
Utbildning	4 375	0
Totalt personalkostnader	**63 183**	**111 131**

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	30 564 050	30 564 050
Anskaffningsvärde mark	2 365 000	2 365 000
Utgående anskaffningsvärden	**32 929 050**	**32 929 050**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 588 249	- 10 293 055
Årets avskrivningar	- 606 853	- 295 194
Utgående avskrivningar	**-11 195 102**	**-10 588 249**
Utgående redovisat värde	**21 733 948**	**22 340 801**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	24 800 000	29 000 000
	74 800 000	**77 000 000**

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	147 975	144 361
FF Fastighetsservice AB	47 370	16 560
FRUBO AB	14 415	14 284
Bredbandsbolaget	44 438	44 043
Bostadsrätterna	5 400	6 000
Summa	**259 598**	**225 248**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 100442	2029-12-30	3,21 %	3 737 500	3 897 500
SHB 232185	2026-01-30	2,80 %	1 960 387	1 980 391
SHB 246579	2026-03-03	2,80 %	3 900 152	3 900 152
SHB 307663	2026-12-30	2,63 %	3 385 000	3 460 000
SHB 227753	2026-09-30	4,64 %	1 720 000	1 760 000
Summa skulder till kreditinstitut			**14 703 039**	**14 998 043**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 965 539	-13 278 043
			3 737 500	**1 720 000**

Lån med villkorsändringsdag nästkommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	35 511	39 899
Förskottsbet avgift/hyra	217 758	205 082
Tekniska Verken	84 722	79 060
Bixia	1 633	2 317
Upplupet styrelsearvode + sociala avgifter	9 801	0
Summa	**349 425**	**326 358**

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	29 081 000	29 081 000
Summa:	**29 081 000**	**29 081 000**

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Daniel Ljungberg

Simon Lönn

Reidar Källström

Helen Persdotter

Malin Ceasar

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

ID:1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: Brf Bikupan, årsredovisning 2025

ID: 1391af60-33e8-11f1-9957-3bab0f910106

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-09

Underskrifter

Brf Bikupan
hpersdotter@hotmail.com
Signerat: 2026-04-09 13:27 BankID Anna Helena Persdotter

Brf Bikupan
caesarmalin@gmail.com
Signerat: 2026-04-09 14:39 BankID Malin Maria Caesar

Brf Bikupan
Daniel.Ljungberg@stenarecycling.se
Signerat: 2026-04-13 16:40 BankID Daniel Ljungberg

Brf Bikupan
simon.r.lonn91@gmail.com
Signerat: 2026-04-13 17:12 BankID SIMON LÖNN

Brf Bikupan
reidar.kallstrom@gmail.com
Signerat: 2026-04-20 18:43 BankID Yngve Reidar Källström

Blixt Revision AB
Maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-04-24 16:12 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
014 original 2025.pdf	234.8 kB	`c734 b5ae 7a85 06c4 0b47 ec90 d952 72e6 9dda 6f11 34f3 db93 28e9 0fca db94 3fd3`

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-09	09:49	Skapat | Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-09	13:27	Signerat | Brf Bikupan Genomfört med: BankID av Anna Helena Persdotter. IP: 94.234.86.48
2026-04-09	14:39	Signerat | Brf Bikupan Genomfört med: BankID av Malin Maria Caesar. IP: 62.119.46.68
2026-04-13	16:40	Signerat | Brf Bikupan Genomfört med: BankID av Daniel Ljungberg. IP: 213.115.26.126
2026-04-13	17:12	Signerat | Brf Bikupan Genomfört med: BankID av SIMON LÖNN. IP: 212.247.51.116

Händelser

2026-04-20	18:43	Signerat | Brf Bikupan Genomfört med: BankID av Yngve Reidar Källström. IP: 92.35.9.227
2026-04-24	16:12	Signerat | Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.86.74

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bikupan

Org. nr. 716402–7844

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrätts-föreningen 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 31 december 2025 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.

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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Dokument-ID 092221155575763873 83 Signerat MJ

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 föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 vi 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 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 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557576387383 Signerat MJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576387383

Dokument

2512 RB Bikupan
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-24 16:11:36 CEST (+0200) av Maria Johansson (MJ)
Färdigställt 2026-04-24 16:12:16 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)
Blixt Revision AB
Personnummer 197611042008
maria@blixt-revision.se
+46703864719

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2026-04-24 16:12:16 CEST (+0200)

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