

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Divisionen 2
769620-3335
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Divisionen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Divisionen 2 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Divisionen 2 med adress Hindergårdsgatan 8 A-M. Inflyttning skedde under 2010. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-06-29.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Wirén	Ordförande	2026
Nathalie Hylthén	Sekreterare	2026
Annika Nordström	Ledamot/Ekonomi	2026
Sora Schnürer	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Pontus Larsson	Suppleant	2026
Per Ekholm	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Peter Ahlin		2026
Torbjörn Sjölander	Sammankallande	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus med tillsammans 13 lägenheter. Byggnaderna är utformade som två hus med två våningar samt två hus med tre våningar. Byggnaderna är uppförda 2009–2010. Till fastigheten hör också 13 carport-platser, 13 st. förråd samt ett gemensamt cykelförråd i källare.

Lägenhetsfördelning:

3 rum och kök	5 st.
4 rum och kök	5 st.
5 rum och kök	3 st.

Total tomtarea	3 132 kvm
Total bostadsarea	1 578 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Vattenfall
Telia
Örebro Kommun
Ved o sol
MR Örebro
Wemab

Ekonomisk förvaltning
El, fjärrvärme samt underhållfjärrvärme
El
Kabel-TV/Internet
Vatten/avlopp, avfallshantering
Underhåll solfångare för varmvatten)
Snöröjning
Kärلتvätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar en förlust på 121 509 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5 % fr.o.m. 2025-01-01. Föreningen planerar en ytterligare höjning av årsavgifterna om 5 % inför kommande räkenskapsår 2026. Inga planerade höjningar av carport.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen har upprättat, för framtida underhåll på fastigheten. Underhållsplanen löper till år 2039 (16 år). Avsättningen till yttre underhållsfond grundar sig i den planen. I år har avsättning till underhållsfond gjorts med 230 665 kr.

Reparationer och underhåll

Föreningen har i enlighet med underhållsplanen, genomfört rensning av hängrännor. Därutöver har justeringar av ytterdörrar utförts samt mindre arbeten på altanen vid 8 A.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	23
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	23

Under året har 2 st. (4) överlåtelse skett.

Föreningen består av engagerade medlemmar. Skötsel av gemensamma ytor utförs enligt upprättat skötselplan. Snöröjning på innergården sköts enligt schema. Styrelsen jobbar aktivt med underhållsplanen för att hålla nere kostnaderna för föreningen. Städ dagar hålls två ggr/år. På städ dagarna utförs även mindre reparationer av föreningens fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 214	1 164	951	853	819
Resultat efter finansiella poster	-122	-360	-194	-344	-932
Soliditet (%)	70	69	70	70	70
Likviditet (%)	544	253	327	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	703	669	548	-	-
Årsavgift/ totala intäkter (%)	91	91	91	-	-
Skuldsättning / kvm	7 456	7 520	7 583	-	-
Sparande / kvm	201	116	143	-	-
Energikostnad / kvm	112	112	115	-	-
Räntekänslighet i %	11	11	14	-	-

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga. Normalt bör talet vara större än 100%. Lån som skall omsättas inom kommande 12-månadersperiod, har exkluderats vid beräkningen, endast amorteringsdelen tas med.

Soliditet = summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror till störst del av höga avskrivningar som väsentligt påverkar det bokföringsmässiga resultatet. Avskrivningarna motsvaras däremot inte av utbetalningar, varav den delen av underskottet inte påverkar föreningens framtida likvida förmåga. Föreningen har beslutat om en 5% avgiftshöjning från 2026.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital*	Upplåtelse- avgifter*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	29 025 000	975 000	593 033	-2 666 600	-359 724
Balansering fg. årsresultat				-359 724	359 724
Årets avs. till yttre fond			230 665	-230 665	
Årets disp. ur yttre fond			-28 615	28 615	
Årets resultat					<u>-121 509</u>
Eget kapital 2025-12-31	<u>29 025 000</u>	<u>975 000</u>	<u>795 083</u>	<u>-3 228 372</u>	<u>-121 509</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 026 324
Årets avs. till yttre fond	-230 665
Årets disp. ur yttre fond	28 615
Årets förlust	-121 509
	-3 349 881
 Behandlas så att i ny räkning överföres	 -3 349 881
	-3 349 881

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 213 834	1 164 302
Summa rörelseintäkter		1 213 834	1 164 302
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-413 505	-559 845
Övriga externa kostnader	4	-107 161	-116 461
Personalkostnader och arvoden	5	-38 860	-45 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-409 676	-409 676
Summa rörelsekostnader		-969 202	-1 131 619
Rörelseresultat		244 631	32 683
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 856	22 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-377 996	-414 866
Summa finansiella poster		-366 140	-392 408
Resultat efter finansiella poster		-121 509	-359 725
Årets resultat		-121 509	-359 725

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

38 184 750

38 594 426

Summa materiella anläggningstillgångar

38 184 750

38 594 426

Summa anläggningstillgångar

38 184 750

38 594 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 000

0

Avgifts- och hyresfordringar

0

-11 768

Övriga fordringar

2 190

2 138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

26 733

25 929

Summa kortfristiga fordringar

32 923

16 299

Kassa och bank

Kassa och bank

8

1 224 563

1 203 485

Summa kassa och bank

1 224 563

1 203 485

Summa omsättningstillgångar

1 257 486

1 219 784

SUMMA TILLGÅNGAR

39 442 236

39 814 210

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 000 000	30 000 000
Fond för yttre underhåll		795 083	593 033
Summa bundet eget kapital		30 795 083	30 593 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 228 372	-2 666 599
Årets resultat		-121 509	-359 725
Summa fritt eget kapital		-3 349 881	-3 026 324
Summa eget kapital		27 445 202	27 566 709
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	3 891 622
Summa långfristiga skulder		0	3 891 622
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	11 765 772	7 974 222
Leverantörsskulder		34 906	181 674
Aktuella skatteskulder		43 602	41 847
Övriga skulder	11	17 861	18 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	134 893	140 054
Summa kortfristiga skulder		11 997 034	8 355 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 442 236	39 814 210

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-121 509	-359 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		409 676	409 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		288 167	49 951
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 624	22 837
Förändring av kortfristiga skulder		-150 394	134 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		121 149	207 296
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-100 072	-100 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 072	-100 072
Årets kassaflöde		21 077	107 224
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 203 484	1 096 260
Likvida medel vid årets slut		1 224 562	1 203 484

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Divisionen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnad	1 %
Markanläggningar (laddstolpar)	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta. Boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel, därav låg årsavgift/kvm.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Föreningen har inte några värmekostnader

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter, garage/p-platser	83 000	76 200
Årsavgifter, bostäder	1 108 611	1 055 818
Öresutjämning	1	-18
Elintäkter från laddboxar	22 222	32 301
	1 213 834	1 164 301

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning och sandning	49 751	55 730
Rep gemensamma utr.	23 914	6 353
Underh gemensamma utr.	28 615	132 888
Fastighetsel	71 909	71 880
Fjärrvärme	53 982	55 486
Vatten	51 427	49 020
Sophämtning	20 665	20 858
Fastighetsförsäkringar	41 131	39 839
Fastighetsavgift/skatt	22 412	21 190
Förvaltningsarvode, grundavtal	35 460	25 302
Entreprenadkostnad städ	6 160	0
Serviceavtal	0	6 108
Programvaror	7 539	5 936
Trädgårdsskötsel	540	3 792
Rep VA/Sanitet	0	1 835
Rep Värme	0	3 125
Rep Huskropp	0	58 900
Föreningskostnader	0	1 603
	413 505	559 845

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övrigt	4 283	2 123
Förbrukningsmaterial	5 733	16 410
Kreditupplysning	225	675
Samfällighetsavgift	16 068	15 600
Datakommunikation	42 261	31 628
Övriga förvaltningskostnader	13 283	8 216
Bankkostnader	7 622	7 235
Förbrukningsinventarier	2 616	4 332
Revisionsarvode	14 270	30 240
Övriga externa tjänster	800	0
	107 161	116 459

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Löner till tjänstemän	30 000	29 900
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	8 860	9 112
Utbildning	0	6 625
	38 860	45 637

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	43 099 340	43 099 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 099 340	43 099 340
Ingående avskrivningar	-4 504 914	-4 095 238
Årets avskrivningar	-409 676	-409 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 914 590	-4 504 914
Utgående redovisat värde	38 184 750	38 594 426
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 800 000
	41 800 000	39 800 000
Bokfört värde byggnader	35 172 000	35 581 676
Bokfört värde mark	3 012 750	3 012 750
	38 184 750	38 594 426

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 370	10 021
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 044	8 865
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	9 319	7 043
Förutbetald el		0
	26 733	25 929

Not 8 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	483 648	474 426
Sparkonto SBAB	740 915	729 059
	1 224 563	1 203 485

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank 1302 01 49 126	2,766	2026-03-31	3 949 972	3 983 308
Danske Bank 1302 01 50 086	2,799	2026-03-31	3 915 828	3 949 228
Danske Bank 1302 01 34 374	4,000	2026-03-31	3 899 972	3 933 308
			11 765 772	11 865 844
Amorteringar enligt avtal			100 072	
Långfristig del: 0 kr				
Kortfristig del: 11 765 772 kr				

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 11 265 412 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	12 800 000	12 800 000
	12 800 000	12 800 000

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalskatt	9 000	8 970
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 861	9 112
	17 861	18 082

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	10 356	12 256
Förutbetalda intäkter	96 161	98 234
Upplupen elkostnad	7 050	7 280
Upplupen fjärrvärmekostnad	6 217	6 553
Upplupna programkostnad	224	241
Upplupna revisionskostnader	14 885	15 490
	134 893	140 054

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-28

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Bo Wirén
Ordförande

Nathalie Hylthén
Sekreterare

Annika Nordström
Ledamot

Sora Schnürer
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR Brf Divisionen 2 2025

Unikt dokument-id:

2f90ab18-b514-46aa-b837-d6766ee568ae

Dokumentets fingeravtryck:

ea5749b15cf23b603adb655193667d04514e3aebfcc434bcc45e08e61ce0c715f8011207b2ca0bb71
0c13ae4225d40a8bdb68385029d31a1119d2e35c9ed519b

Undertecknare

 <p>Nathalie Hylthén E-post: natta.b@hotmail.com Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone) IP nummer: 78.69.137.241</p>	<p>Verifierad med BankID: NATHALIE CATHERINE HYLTHÉN (19740823****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-29 19:21:53 UTC</p> 
 <p>Annika Nordström Brf Divisionen 2 E-post: annikanorlen@hotmail.com Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 78.72.23.78</p>	<p>Verifierad med BankID: ANNIKA NORDSTRÖM (19760521****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-30 10:41:48 UTC</p> 
 <p>Sora Schnürer E-post: sora.schnurer@hotmail.com Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone) IP nummer: 95.193.181.189</p>	<p>Verifierad med BankID: Anna Sora Isabella Schnürer (19871015****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-05 10:09:38 UTC</p> 
 <p>Bo Wirén Brf Divisionen 2 E-post: bosse.wiren@peab.se Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 193.45.95.28</p>	<p>Verifierad med BankID: Bo Wirén (19730710****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-16 07:33:54 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 <p>Åsa Axell Revisor BoRevision</p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106</p>	<p>Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-02-17 08:15:00 UTC</p> 
 <p>Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)</p> <p>E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82</p>	<p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2026-01-29 11:58:11 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-02-17 08:15:00 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Divisionen 2, org.nr. 769620-3335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Divisionen 2 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 och kassaflöde 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Divisionen 2 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-02-17 08:11:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.