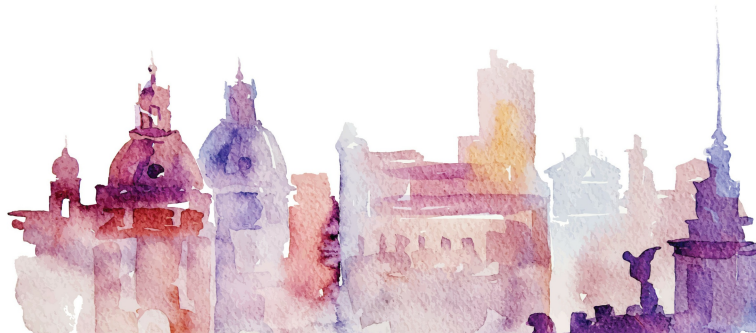


Brf Integralen I-IV

Org.nr: 769614-1238

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Integralen I-IV, organisationsnummer 769614-1238, 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkringar

Styrelse

Ordförande	Johan Christer Forsman
Ledamot	Muris Zukanovic
Ledamot	Gustav Roger Svensk
Ledamot	Leopold Kaftanski
Suppleant	Emma Beskow

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.
På stämman deltog 6 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Christian Kromnér

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hannes Alfvéns Gata 6
Kunskapslänken 62-84
Fysikgränd 5-9
Selma Lagerlöfs Gata 5

Nybyggnadsår: 2017
Värdeår: 2017

Fastighetsbeteckning: Integralen 1, 2, 3,4

Brf Integralen I-IV är medlem i Samfälligheten Integralen, vilken förvaltar fellehuset och den gemensamma marken i kvarteret.

Aktuell underhållsplan finns.

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	17	602
2 rok	48	2 825.8
3 rok	35	2 887
4 rok	6	621.1
Summa	106	6 935.9

Totalt antal bostadslägenheter: 106

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	1	38.6

Totalyta (m²): 6 974.5

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetstillsyn genomförd maj 2025 (se 2024 årsredovisning), samt 2026-03-23 av Styrelsen. Protokollförda samt undertecknade.
Föreningens avgifter höjdes med 10% från 2025-01-01.
Underhåll av takterrass A-huset.

Medlemsinformation

178 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 22 överlåtelser skett.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 173

106 bostadsrätter

173 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 987	5 357	4 993	4 569
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 993	- 3 280	- 3 012	- 1 980
Soliditet, %	76	76	76	76
Balansomslutning, tkr	372 941	376 980	380 629	384 241
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt*	851	761	709	592
Skuldsättning/kvm	12 658	12 672	12 743	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	12 729	12 743	12 815	12 887
Sparande per kvadratmeter	53	4	-111	
Räntekänslighet	15	17	18	
Energikostnad/kvm	149	146	145	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	97	

* Fr o m 2023 har underlaget för beräkning av årsavgift ändrats till att även innefatta IMD och bredband.

Upplysning vid förlust

Av föreningens negativa resultat på -2 993 tkr utgör avskrivningar av 3 227 tkr. Avskrivningar påverkar inte likviditeten och tas detta bort får föreningen ett positivt resultat på 234 tkr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

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.

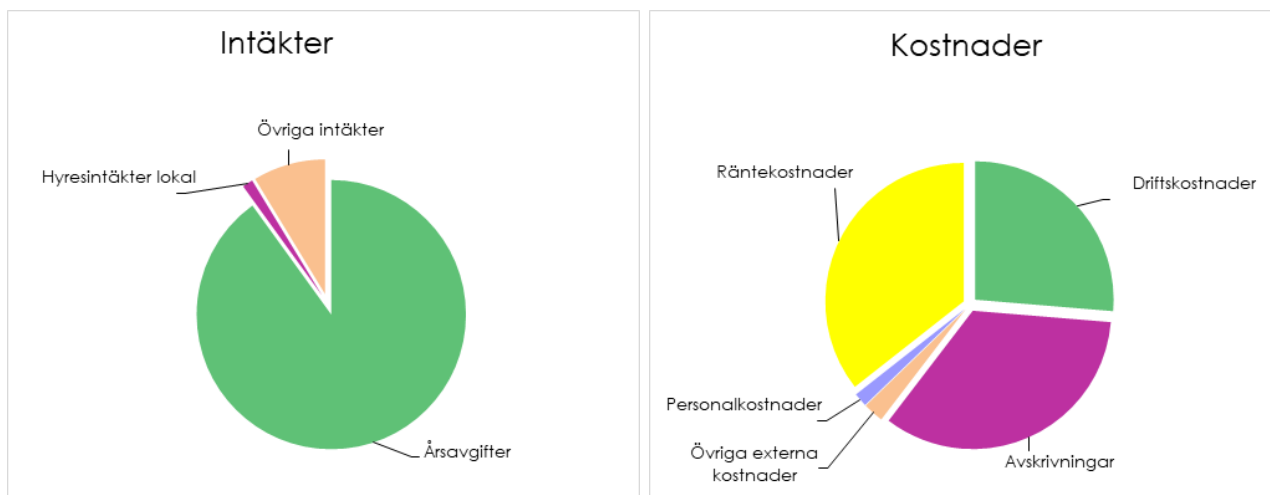
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	221 948 800	112 336 498	66 426 200	630 000	- 110 414 054	- 3 279 846
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					- 3 279 846	3 279 846
Uppskrivning av fastighet		-989 928			989 928	
Årets resultat						- 2 993 330
Belopp vid årets utgång	221 948 800	111 346 570	66 426 200	630 000	- 112 703 972	- 2 993 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 112 703 972
Årets resultat	- 2 993 330
Årets återföring av uppskrivningsfond	989 928
Totalt	- 114 707 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 77 258
Balanseras i ny räkning	- 114 630 116
Totalt	- 114 707 374

lanspråktagande av fond avser underhåll av takterass

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 986 842	5 357 395
Övriga rörelseintäkter		90 997	93 827
Summa rörelseintäkter		6 077 839	5 451 222
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 493 339	-2 212 301
Övriga externa kostnader	3	-226 815	-338 668
Personalkostnader	4	-152 390	-150 581
Avskrivningar		-3 227 496	-3 227 496
Summa rörelsekostnader		-6 100 040	-5 929 046
RÖRELSERESULTAT		-22 201	-477 824
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 421	64 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 972 550	-2 866 970
Summa finansiella poster		-2 971 129	-2 802 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 993 330	-3 279 846
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 993 330	-3 279 846
ÅRETS RESULTAT		-2 993 330	-3 279 846

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	370 223 677	373 451 173
Summa materiella anläggningstillgångar		370 223 677	373 451 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		370 223 677	373 451 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 299	52
Övriga fordringar		6 075	2 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	66 390	120 472
Summa kortfristiga fordringar		74 764	122 906
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 642 118	3 405 789
Summa kassa och bank		2 642 118	3 405 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 716 882	3 528 695
SUMMA TILLGÅNGAR		372 940 559	376 979 868



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	288 375 000	288 375 000
Uppskrivningsfond	111 346 570	112 336 498
Fond för yttre underhåll	630 000	630 000
Summa bundet eget kapital	400 351 570	401 341 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-112 703 972	-110 414 054
Årets resultat	-2 993 330	-3 279 846
Summa fritt eget kapital	-115 697 302	-113 693 900

SUMMA EGET KAPITAL

284 654 268 287 647 598

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	64 718 035	43 192 580
Summa långfristiga skulder		64 718 035	43 192 580

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	22 767 125	45 192 580
Leverantörsskulder		173 971	284 893
Skatteskulder		11 620	11 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	615 540	651 167
Summa kortfristiga skulder		23 568 256	46 139 690

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

372 940 559 376 979 868

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-22 201	-477 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		3 227 496	3 227 496
Summa		3 205 295	2 749 671
Erhållen ränta		1 421	64 948
Erlagd ränta		-2 972 550	-2 866 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		234 166	-52 350
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		49 396	550
Förändring av rörelseskulder		-145 980	130 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		137 582	78 568
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Försäljning av andelar i NRM proj AB			28 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten			28 775
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		-362 418	-392 657
Likvida medel vid årets början		3 405 789	3 798 446
Likvida medel vid årets slut		2 642 117	3 405 789



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är samma som föregående år utom vid styrelsearvoden och sociala kostnader på styrelsearvoden där periodisering inte sker 2022. Kostnaden bokförs under 2023 när betalning sker. Detta påverkar jämförelsen för år 2021, 2022 och 2023.

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 komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme	200	0,5
Tak	43	2,32
El	50	2
Interiör	43	2,3
Ventilation	116	0,86

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Räkna 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	5 468 628	4 858 560
Hysesintäkter lokaler	77 096	75 900
Bredband	192 600	192 600
Debiterade vattenkostnader	244 518	226 401
Debiterade elkostnader	0	-66
Övriga intäkter	4 000	4 000
Totalt nettoomsättning	5 986 842	5 357 395

I årsavgiften ingår el, värme, kallvatten och sophantering

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	217 291	241 279
Uppvärmning	558 700	526 558
Vatten och avlopp	261 462	251 154
Sophämtning	228 490	209 611
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	80 013	0
Service värmeanläggning	0	13 457
Grundavtal hiss	82 065	75 915
Hissbesiktning	5 673	5 481
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	18 300	0
Övrig funktionell anläggningsservice	23 763	21 005
Fastighetsskötsel	40 032	38 751
Fastighetsskötsel extra	0	16 495
Fastighetsstäd	151 844	151 875
Trädgårdsskötsel	11 688	15 000
Övriga köpta tjänster	8 390	6 925
Bredband	178 142	215 148
Försäkring	152 618	136 846
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	6 120	5 550
Samfällighetskostnader	106 128	106 128
Förbrukningsinventarier	0	419
Övriga driftkostnader	20 112	15 700
Reparation och underhåll byggnad	4 733	2 102
Reparation och underhåll tak	77 258	0
Reparation och underhåll fönster	10 660	0
Reparation och underhåll balkonger/altaner	3 224	0
Reparation och underhåll portar och lås	32 382	48 564
Reparation och underhåll trapphus	25 816	0
Reparation och underhåll hiss	6 931	20 983
Reparation och underhåll tvättstuga	0	3 120
Reparation och underhåll el	1 181	0
Reparation och underhåll uppvärmning	1 930	0
Reparation och underhåll VVS	109 815	18 226
Reparation och underhåll ventilation	6 034	59 995
Reparation och underhåll gård/trädgård	62 544	0
Reparation- och underhållsmaterial	0	6 014
Totalt driftkostnader	2 493 339	2 212 301

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga omkostnader	17 500	122 249
Medlems- och föreningsavgifter	15 220	8 010
Arvode ekonomisk förvaltning	150 312	142 248
Extra ekonomisk förvaltning	3 281	9 312
Revisionsarvode	24 063	23 125
Upprättande underhållsplan	9 536	9 096
Bankkostnader	5 763	5 570
Inkassokostnader	0	2 021
Övriga administrativa kostnader	1 140	800
Föreningsomkostnader	0	1 780
Övriga kostnader	0	14 457
Totalt övriga externa kostnader	226 815	338 668

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	116 100	114 700
Sociala kostnader	36 290	35 881
Totalt personalkostnader	152 390	150 581

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	269 580 186	269 580 186
Anskaffningsvärde mark	7 197 364	7 197 364
Utgående anskaffningsvärden	276 777 550	276 777 550
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 662 871	- 13 425 303
Årets avskrivningar	- 2 237 568	- 2 237 568
Utgående avskrivningar	-17 900 439	-15 662 871
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	112 336 494	113 326 422
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 989 928	- 989 928
Utgående uppskrivningar	111 346 566	112 336 494
Utgående redovisat värde	370 223 677	373 451 173
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	148 546 000	145 485 000
Taxeringsvärde mark	27 061 000	32 070 000
	175 607 000	177 555 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	52 163	48 298
Bostadsrätterna	0	8 010
FRUBO AB	12 973	12 526
Bahnhof AB	0	51 638
Uppl ränta SBAB	1 254	0
Summa	66 390	120 472

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SBAB 92548408507	2028-01-14	3,08 %	22 025 455	22 025 455
SBAB 92548408515	2029-01-17	3,02 %	20 525 455	21 025 455
SBAB 92548408523	2027-01-19	3,65 %	22 667 125	22 667 125
SBAB 92548408531	2026-12-11	2,51 %	22 267 125	22 667 125
Summa skulder till kreditinstitut			87 485 160	88 385 160
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 767 125	-45 192 580
			64 718 035	43 192 580

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Amortering under kommande år beräknas till 500.000 kronor. Skulder som förfaller senare än fem år beräknas till 85.385.160 kronor.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	469 805	489 929
Tekniska Verken	128 287	123 532
Bixia el	9 343	15 330
Upplupen ränta	8 105	22 376
Summa	615 540	651 167

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	153 500 000	153 500 000
Summa:	153 500 000	153 500 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Johan Christer Forsman Ordförande	Muris Zukanovic Ledamot
Gustav Roger Svensk Ledamot	Leopold Kaftanski Ledamot

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

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Integralen I-IV

ID: 7e388e70-3d5b-11f1-a838-5b598d437966

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-21

Underskrifter

Brf Integralen I-IV
zmuris@gmail.com
Signerat: 2026-04-21 11:30 BankID Muris Zukanovic

Brf Integralen I-IV
johan.forsman97@gmail.com
Signerat: 2026-04-26 23:10 BankID JOHAN FORSMAN

Revise Sverige AB
christian@revise.se
Signerat: 2026-04-27 15:07 BankID Christian Robert Kromnér

Brf Integralen I-IV
grulfen3@gmail.com
Signerat: 2026-04-23 22:55 BankID Gustav Roger Svensk

Brf Integralen I-IV
leopold.kaftanski@gmail.com
Signerat: 2026-04-27 11:07 BankID LEOPOLD
KAFTANSKI

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning slutgiltig.pdf	640.5 kB	d124 57d6 700a 01ca 0a47 1578 bdd0 4cac 9036 8f50 61f4 f317 5693 3593 61c4 f648

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-21	10:25	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-21	11:30	Signerat Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av Muris Zukanovic. IP: 94.234.73.92
2026-04-23	22:55	Signerat Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av Gustav Roger Svensk. IP: 158.174.186.1
2026-04-26	23:10	Signerat Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av JOHAN FORSMAN. IP: 178.174.193.64
2026-04-27	11:07	Signerat Brf Integralen I-IV Genomfört med: BankID av LEOPOLD KAFTANSKI. IP: 94.191.152.126

Händelser

2026-04-27	15:07	Signerat Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126
------------	-------	---



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 Integralen I-IV, org.nr 769614-1238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Integralen I-IV för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Integralen I-IV för år 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 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 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 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.

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

ID: 19791019xxxx
IP: 212.247.xxx.xxx 2026-04-27 13:07:18 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019dcf0d-1d60-70d6-a910-215ac61b9baf

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.