

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Bikupan Org nr: 774000-0083



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bikupan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Sunne Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre avgifter samt lägre drift- och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 258 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 591 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skäggeberg 15:21 och 15:22 i Sunne Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 37 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Rudebäcksgatan 6 och 8 i Sunne.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	23
3 rum och kök	6

PE

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	8
Antal p-platser	21

Total tomtarea	4 166 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 140 m ²
Årets taxeringsvärde	12 194 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 682 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,54 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 22 591 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 753 tkr (352 kr/m²). Av detta är 151 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 535 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 0 tkr (0 kr/m²). För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Någon avsättning till underhållsfond har inte gjorts för innevarande år beroende på storleken – behållningen i fonder per balansdagen i förhållande till behov – avsättning. PR

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
		Kost 1 mkr UH-fond, 6,1 milj avskr.
Stambyte	2007	
Ventilation	2015	259 tkr
Lägenhetsdörrar	2015	481 tkr
Fiber	2015	41 tkr
Elarbeten vindar	2016	41 tkr
Byte garageportar samt källardörrar	2017	118 tkr
Markarbeten nedreparkering samt belysning	2017	379 tkr
Dränering, markarbeten vid garage	2017	300 tkr
Markytor samt asfalt vid garage och p-platser	2018	134 tkr
Dräneringsarbeten mm	2019	
Bostäder	2020	169 tkr
Tvättstuga Rudebäcksgatan 6	2020	380 tkr
Installationer	2020	98 tkr
Huskropp utvändigt	2020	2033 tkr
Byte elementtermostater och stamventiler	2021	98 tkr
Värmeinjustering	2022	98 tkr
Renovering tvättstuga Rudebäcksgatan 8	2023	278 tkr
Stamspolning Rudebäcksgatan 8	2024	16 tkr
Tilläggsisolering vind Rudebäcksgatan 6	2024	180 tkr

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning Rudebäcksgatan 6	14 806
Elarbeten källare mm Rudebäcksgatan 6	<u>32 823</u>
Summa	47 629 <i>RE</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Sandberg	Ordförande	2027
Leif Jonsson	Ledamot	2027
Simon Larsson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Lindblad	Suppleant	2026
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Rosengren	Auktoriserad revisor	
Revisors suppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Johansson		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret bytt redovisningsregelverk, från K2 till K3. Bytet är kopplat till den tvingande lagen som kom under 2025.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja avgifterna med 2 % den 1 januari 2026.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 958 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. *PR*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 237	2 169	2 087	1 952	1 833
Resultat efter finansiella poster*	333	-10	27	288	182
Resultat exkl avskrivningar	591	264	285	542	436
Balansomslutning	9 326	9 178	9 624	7 909	7 939
Soliditet %*	6	3	3	-19	-22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 004	976	949	886	828
Driftkostnader kr/kvm	527	642	636	504	485
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	505	550	508	458	440
Energikostnad kr/kvm*	316	291	263	237	245
Underhållsfond kr/kvm	415	438	325	238	68
Sparande kr/kvm*	298	215	258	294	245
Ränta kr/kvm	116	174	130	81	80
Skuldsättning kr/kvm*	3 862	4 000	4 138	4 261	4 409
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 862	4 000	4 138	4 261	4 409
Räntekänslighet %*	3,8	4,1	4,4	4,8	5,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:


Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. 

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 900	1 707 600	936 424	-2 449 128	-9 686
Disposition enl. årsstämmobeslut				-9 686	9 686
Ianspråktagande av underhållsfond			-47 629	47 629	
Årets resultat					332 624
Vid årets slut	54 900	1 707 600	888 795	-2 411 185	332 624

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 458 814
Årets resultat	332 624
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 629
Summa	-2 078 561

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 078 561**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. PR

Resultaträkning

Belopp i kr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 2 236 844	2 168 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3 6 456	5 743
Summa	2 243 300	2 174 578
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -1 127 390	-1 257 194
Övriga externa kostnader	Not 5 -247 589	-241 204
Personalkostnader	Not 6 -29 957	-40 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7 -258 332	-273 448
Summa rörelsekostnader	-1 663 268	-1 812 748
Rörelseresultat	580 032	361 830
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8 689	1 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9 -248 098	-372 669
Summa finansiella poster	-247 409	-371 516
Resultat efter finansiella poster	332 624	-9 686
Årets resultat	332 624	-9 686

PR

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 435 253	8 693 584
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 435 253	8 693 584
Summa anläggningstillgångar		8 435 253	8 693 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	515
Övriga fordringar	Not 13	54 614	58 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	80 989	80 480
Summa kortfristiga fordringar		135 663	139 474
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	755 203	345 276
Summa kassa och bank		755 203	345 276
Summa omsättningstillgångar		890 866	484 750
Summa tillgångar		9 326 119	9 178 334

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	54 900	54 900	
Uppskrivningsfond	1 707 600	1 707 600	
Fond för yttre underhåll	888 796	936 424	
Summa bundet eget kapital	2 651 296	2 698 924	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 411 185	-2 449 128	
Årets resultat	332 624	-9 686	
Summa fritt eget kapital	-2 078 561	-2 458 814	
Summa eget kapital	572 734	240 111	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 248 800	3 243 750
Summa långfristiga skulder		4 248 800	3 243 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 016 200	5 316 250
Leverantörsskulder	Not 17	160 911	91 923
Övriga skulder	Not 18	43 856	5 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	283 617	280 963
Summa kortfristiga skulder		4 504 584	5 694 473
Summa eget kapital och skulder	9 326 119	9 178 334	<i>PR</i>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	580 032	361 830
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	258 332	273 448
	838 364	635 278
Erhållen ränta	689	1 153
Erlagd ränta	-270 462	-375 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	568 591	261 212
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	3 811	-27 107
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	132 525	-138 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 927	95 950
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-295 000	-295 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-295 000	-295 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	409 927	-199 050
Likvida medel vid årets början	345 276	544 326
Likvida medel vid årets slut	755 203	345 276
Kassa och Bank BR	755 203	345 276

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Byte av redovisningsprincip

Bostadsrättsföreningen har bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Bytet har inte inneburit någon förändring av de ingående balanserna. Med hänvisning till lätttnadsregler för mindre företag har inga jämförelsesiffror räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	30 - 58

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

PR

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 050 500	1 990 848
Hyror, lokaler	12 000	12 000
Hyror, garage	35 687	34 680
Hyror, p-platser	31 474	30 960
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-456	-200
Rabatter	0	-2 000
Kabel-tv-avgifter	97 680	97 680
Övriga ersättningar	9 959	4 872
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	2 236 844	2 168 835

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	6 456	5 743
Summa övriga rörelseintäkter	6 456	5 743

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-47 629	-196 572
Reparationer	-10 415	-35 774
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 582	-32 046
Försäkringspremier	-45 371	-44 839
Kabel- och digital-TV	-119 436	-119 436
Obligatoriska besiktningar	-4 009	0
Snö- och halkbekämpning	-3 750	-30 343
Drift och förbrukning, övrigt	-1 863	-23 593
Förbrukningsinventarier	-340	-619
Vatten	-102 170	-95 419
Fastighetsel	-43 649	-41 890
Uppvärmning	-530 325	-485 346
Sophantering och återvinning	-45 164	-42 239
Förvaltningsarvode drift	-136 687	-109 078
Summa driftskostnader	-1 127 390	-1 257 194

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-98 300	-91 863
Hyra inventarier & verktyg	-113 442	-116 904
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 958	-4 904
Kreditupplysningar	-5 669	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 526	-6 303
Kontorsmateriel	0	-2 387
Bankkostnader	-2 694	-2 688
Summa övriga externa kostnader	-247 589	-241 204

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-17 640	-17 550
Sammanträdesarvoden	-7 200	-6 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-12 900
Sociala kostnader	-5 117	-3 852
Summa personalkostnader	-29 957	-40 902

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-258 332	-46 772
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-226 677
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-258 332	-273 448

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	3
Övriga ränteintäkter	671	1 150
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	689	1 153

PR

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 450	-372 669
Övriga räntekostnader	-648	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-248 098	-372 669

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 762 231	1 762 231
Mark	18 150	18 150
Uppskrivning mark	1 707 600	1 707 600
Tillkommande utgifter	10 288 830	10 288 830
	13 776 811	11 684 980
Årets omklassificeringar		
Omklassificering av tillkommande utgifter	-10 288 830	384 231
Omklassificering till byggnad	10 288 830	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 776 811	12 069 211

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-794 094	-747 322
Tillkommande utgifter	-4 289 134	-4 062 457
	-5 083 228	-4 809 779

Årets avskrivningar

Omklassificering avskrivningar av tillkommande utgifter	4 289 134	0
Omklassificering avskrivningar till byggnad	-4 289 134	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-258 332	-46 772
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-226 677
	-5 341 559	-273 449

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Årets uppskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 435 252	8 693 583

Varav

Byggnader	6 709 502	968 137
Mark	18 150	18 150
Uppskrivning mark	1 707 600	1 707 600
Anslutningsavgifter	0	5 999 697

Taxeringsvärden

Bostäder	12 194 000	10 682 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	12 194 000	10 682 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 636 000</i>	<i>8 381 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 558 000</i>	<i>2 301 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	10 822	10 822
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 822	10 822

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-10 822	-10 822
	-10 822	-10 822

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-10 822	-10 822
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Varav

Inventarier och verktyg	0	0 PR
-------------------------	---	------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	515
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	515

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	18 286	22 822
Skattekonto	36 328	35 657
Summa övriga fordringar	54 614	58 479

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 039	27 355
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 638	23 638
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 906	19 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 407	9 582
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 989	80 480

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Transaktionskonto	753 203	343 276
Summa kassa och bank	755 203	345 276

PR

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 265 000	8 560 000
Andel av långfristig skuld som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår	-3 866 200	-5 181 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-135 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 248 800	3 243 750

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,70%	2026-01-30	118 800	0	50 000	68 800
STADSHYPOTEK	3,25%	2026-01-02	627 450	0	10 000	617 450
STADSHYPOTEK	1,78%	2026-09-01	726 250	0	35 000	691 250
STADSHYPOTEK	2,74%	2026-10-30	2 533 700	0	50 000	2 483 700
STADSHYPOTEK	3,09%	2027-12-30	1 192 550	0	30 000	1 162 550
STADSHYPOTEK	2,99%	2028-06-01	726 250	0	35 000	691 250
STADSHYPOTEK	3,13%	2028-12-30	2 635 000	0	85 000	2 550 000
Summa			8 560 000	0	295 000	8 265 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 295 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 180 000 kronor till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 790 000 kronor förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tills vidare eller tills slutbetalning skett..

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	160 911	91 689
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	234
Summa leverantörsskulder	160 911	91 923

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	25 848	0
Medlemmarnas reparationsfonder	5 337	5 337
Skuld sociala avgifter och skatter	12 568	0
Clearing	103	0
Summa övriga skulder	43 856	5 337

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	35 634	57 998
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 538
Upplupna elkostnader	3 864	4 093
Upplupna värmekostnader	68 774	64 498
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 970	137 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 617	280 963

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	10 705 000	10 705 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under januari månad löste föreningen ett av sina lån. Lånebeloppet var på 68 800 kronor.

PR

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025 02 25

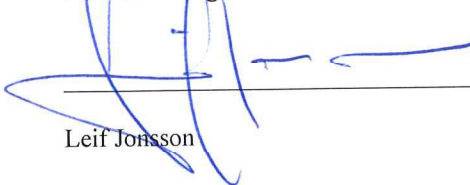
Årsredovisningen undertecknas 2025 02 25



Peter Sandberg



Simon Larsson



Leif Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-05



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 127 390	1 257 194
Övriga externa kostnader	247 589	241 204
Personalkostnader	29 957	40 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	258 332	273 448
Finansiella poster	247 409	371 516
Summa kostnader	1 910 676	2 184 264

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Städ, utgift för materialinköp	0	199
Fastighetsskötsel grund	85 142	63 263
Fastighetsskötsel extra	3 331	0
Städ grund	48 214	45 616
Obligatoriska besiktningkostnader	4 009	0
Snö- och halkbekämpning	3 750	30 343
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	903	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	5 121
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	21 150
Rep install utg för köpta tj Värme	9 041	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	471	5 815
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	800
Rep p-plats utg för köpta tj	0	2 888
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	14 806	16 538
UH installationer utg för köpta tj El	32 823	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	180 034
Fastighetsel	43 649	41 890
Fjärrvärme	530 325	485 346
Vatten	102 170	95 419
Avfallshantering	45 164	41 381
Extra sophämtning	0	858
Fastighetsförsäkring	45 371	44 839
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	119 436	119 436
Övriga fastighetskostnader	1 863	23 593
Fastighetsskatt	36 582	32 046
Förbrukningsmaterial	340	619
Summa driftkostnader	1 127 390	1 257 194

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	2 140 kr/kvm	2 140 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Avfallshantering	21	19
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	56	56
Fastighetsel	20	20
Fastighetsförsäkring	21	21
Fastighetsskatt	17	15
Fastighetsskötsel extra	2	0
Fastighetsskötsel grund	40	30
Fjärrvärme	248	227
Obligatoriska besiktningkostnader	2	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	10
Rep install utg för köpta tj Värme	4	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	1
Snö- och halkbekämpning	2	14
Städ grund	23	21
UH huskropp utg för köpta tj	0	84
UH installationer utg för köpta tj El	15	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	7	8
Vatten	48	45
Övriga fastighetskostnader	1	11
Summa driftkostnader	526,82	587,47

BRF Bikupan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Bikupan i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bikupan, org. nr 774000-0083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bikupan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 på 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. Risker 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 identifiera.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bikupan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölnbacka

2026-03-05



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Lorka Revision AB