

Årsredovisning 2025

Brf Formningehöjden i Hölö

769635-7925



Välkommen till årsredovisningen för Brf Formningehöjden i Hölö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Formningen 9	2018	Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 680 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Johanna Ruth Berg De Canésie	Ordförande
Ercan Dinc	Styrelseledamot
Karl Pontus Alexander Alm	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk fastighetsförvaltning Nabo

Snöröjning Jordskott of Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 2 procent från och med den 1 januari 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 9 procent från och med den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 22 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	804 600	785 818	740 850	803 715
Resultat efter fin. poster	-667 645	-558 285	-661 305	-351 417
Soliditet (%)	60	61	61	62
Yttre fond	72 056	47 740	23 870	-
Taxeringsvärde	24 316 000	24 316 000	23 870 000	23 870 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	477	468	445	133
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	100,0	27,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 130	10 130	10 130	10 130
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 130	10 130	10 130	10 130
Sparande / kvm totalyta, kr	70	99	133	215
Elkostnad / kvm totalyta, kr	7	7	7	27
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	74	24	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	59	81	31	56
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	1,09	1,09	1,27
Räntekänslighet (%)	21,22	21,66	22,76	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 32 524 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett negativt resultat, främst till följd av höga avskrivningar, vilket innebär att förlusten inte speglar en faktisk kassaförlust utan är av redovisningsteknisk natur.

Årets kassaflöde uppgår till 82 175 kr. Under året har föreningen haft engångskostnader om totalt 208 341 kr avseende garantibesiktning, markarbeten på parkering och grönytor, elarbete kopplat till värmeslinga samt uppförande av stödmur.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomiska utveckling och vidtar åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Inför 2026 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 9 procent.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 130 000	-	-	25 130 000
Upplåtelseavgifter	2 800 000	-	-	2 800 000
Fond, yttre underhåll	47 740	-	24 316	72 056
Balanserat resultat	-1 060 462	-558 285	-24 316	-1 643 063
Årets resultat	-558 285	558 285	-667 645	-667 645
Eget kapital	26 358 993	0	-667 645	25 691 348

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 643 063
Årets resultat	-667 645
Totalt	-2 310 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 316
Att från yttre fond i anspråk ta	-61 095
Balanseras i ny räkning	-2 273 929
	-2 310 708

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	804 600	785 818
Övriga rörelseintäkter	3	-67	-1
Summa rörelseintäkter		804 533	785 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-448 176	-330 351
Övriga externa kostnader	9	-74 107	-71 328
Personalkostnader	10	-44 682	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-723 792	-723 792
Summa rörelsekostnader		-1 290 757	-1 164 897
RÖRELSERESULTAT		-486 224	-379 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 075	6 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-185 496	-185 496
Summa finansiella poster		-181 421	-179 204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-667 645	-558 285
ÅRETS RESULTAT		-667 645	-558 285

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	42 110 984	42 834 776
Summa materiella anläggningstillgångar		42 110 984	42 834 776
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	1 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 110 984	42 835 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	747 158	656 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 763	14 329
Summa kortfristiga fordringar		813 921	670 943
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	8 254
Summa kassa och bank		0	8 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		813 921	679 197
SUMMA TILLGÅNGAR		42 924 905	43 514 974

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 930 000	27 930 000
Fond för yttre underhåll		72 056	47 740
Summa bundet eget kapital		28 002 056	27 977 740
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 643 063	-1 060 462
Årets resultat		-667 645	-558 285
Summa ansamlad förlust		-2 310 708	-1 618 747
SUMMA EGET KAPITAL		25 691 348	26 358 993
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	17 018 000
Summa långfristiga skulder		0	17 018 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 018 000	0
Leverantörsskulder		78 489	8 866
Övriga kortfristiga skulder		0	2 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	137 068	126 643
Summa kortfristiga skulder		17 233 557	137 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 924 905	43 514 974

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-486 224	-379 081
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	723 792	723 792
	237 568	344 711
Erhållen ränta	4 075	6 292
Erlagd ränta	-185 496	-185 496
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 147	165 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 549	-145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 577	-25 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten	81 175	139 761
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	1 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	82 175	139 761
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	654 906	515 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	737 081	654 906

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Formningehöjden i Hölö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 6,67 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	2,00 - 4,00 %
Styr & övervakning	6,67 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	769 440	754 320
Vatten	32 524	31 302
Övriga intäkter	2 636	196
Summa	804 600	785 818

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Övriga intäkter	1 433	0
Övriga rörelseintäkter	-1 500	0
Summa	-67	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	862	4 981
Besiktning och service	41 344	28 981
Trädgårdsarbete	2 852	670
Snöskottning	41 045	43 743
Summa	86 103	78 375

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 495	26 476
El	12 868	0
Gård/markytor	89 948	0
Summa	104 311	26 476

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gård/markytor	61 095	0
Summa	61 095	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	11 212	10 974
Vatten	88 198	124 803
Sophämtning	33 819	25 868
Summa	133 229	161 645

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	60 375	63 855
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Summa	63 438	63 855

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 166	1 136
Övriga förvaltningskostnader	9 322	16 202
Juridiska kostnader	2 477	990
Revisionsarvoden	28 250	25 000
Ekonomisk förvaltning	30 892	28 000
Summa	74 107	71 328

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Löner, arbetare	4 000	0
Sociala avgifter	10 682	9 426
Summa	44 682	39 426

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	185 496	185 496
Summa	185 496	185 496

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 006 150	45 006 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 006 150	45 006 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 171 374	-1 447 582
Årets avskrivning	-723 792	-723 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 895 166	-2 171 374
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 110 984	42 834 776
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 114 411</i>	<i>13 114 411</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 604 000	18 604 000
Taxeringsvärde mark	5 712 000	5 712 000
Summa	24 316 000	24 316 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Ekobanken	0	1 000
Summa	0	1 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 077	9 962
Nabo Klientmedelskonto	172 883	213 414
Borgo	564 198	433 238
Summa	747 158	656 614

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 385
Försäkringspremier	58 785	5 221
Förvaltning	7 978	7 723
Summa	66 763	14 329

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	1,09 %	17 018 000	17 018 000
Summa			17 018 000	17 018 000
Varav kortfristig del			17 018 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 018 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	1 235	1 199
Utgiftsräntor	30 916	30 916
Vatten	8 057	5 408
Förutbetalda avgifter/hyror	69 860	64 120
Beräknat revisionsarvode	27 000	25 000
Summa	137 068	126 643

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 018 000	17 018 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Södertälje kommun

Sara Johanna Ruth Berg De Canésie
Ordförande

Ercan Dinc
Styrelseledamot

Karl Pontus Alexander Alm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 14:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 15:58

DOCUMENT ID:

rJIQKOaSY-e

ENVELOPE ID:

ByMFupBFZl-rJIQKOaSY-e

DOCUMENT NAME:

Brf Formningehöjden i Hölö, 769635-7925 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

827a789fd81913c2ea93297afff96ddd892513e8995ee37054ae567f944d2e0a389e8a08ce0e2fd6040b12a51f83ebc960c9794fa3b161e76feac029c13e3489

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERCAN DINC ercandinc78@hotmail.co m	 Signed Authenticated	04.03.2026 16:04 04.03.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.97.243
2. Karl Pontus Alexander Al m karlpontusalm@gmail.co m	 Signed Authenticated	04.03.2026 18:56 04.03.2026 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.31.156
3. Sara Johanna Ruth Berg D e Canésie sarabergdecanesie@gmai l.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 21:38 04.03.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 178.73.198.4
4. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	05.03.2026 14:45 05.03.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Formningehöjden i Hölö, org.nr. 769635-7925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Formningehöjden i Hölö 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. 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 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 Formningehöjden i Hölö för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 14:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 15:58

DOCUMENT ID:

SkGmtdaSKbl

ENVELOPE ID:

rJ7YOarFWg-SkGmtdaSKbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Formningehöjden.pdf

2 pages

SHA-512:

5235c3a7d08e44778fbc7fb91a4c48229ca334d97000e5
0b2e45c9c8f1a8017df7aee2dd8e9ec40fd059ba2bdbeeb
45943d7be4208284da941bfd83583bf852f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	05.03.2026 14:45	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	05.03.2026 14:45	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed