

Årsredovisning 2025

Brf Rörstrand 12

769604-7450



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rörstrand 12

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-22 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 12	2025	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 3 778 kvm och 6 lokaler om 607 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Brask	Ordförande
Ingrid Hedenvind-Brask	Suppleant
David Dembrower	Styrelseledamot
Gunilla Åberg Ekstedt	Styrelseledamot
Ulla Birgitta Danielsson Strandler	Styrelseledamot

Valberedning

Ingrid Hedenvind-Brask

Kent Renström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Sara Lundqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-16. Antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-12. Köpstämman.

Extra föreningsstämma hölls 2026-03-17. Val av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Konsultuppdrag för Brf-ombildning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret 2025 har präglats av förvärvet av fastigheten Rörstrand 12 och genomförandet av ombildningen från hyresfastighet till bostadsrättsfastighet.

Fastighetsförvärv och ombildning

Fastighetsägaren Apotekarsocieteten meddelade under året sin avsikt att avyttra fastigheten, vilken organisationen ägt sedan uppförandet 1925. Försäljningsprocessen genomfördes genom en offentlig budgivning administrerad av Fredegårds Fastighetsbyrå AB. Det högsta budet, om 240 miljoner kronor, lämnades av fastighetsbolaget Wallfast och accepterades av säljaren.

Eftersom Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12 redan var etablerad hade föreningen hembuds rätt, vilket innebar att föreningen gavs möjlighet att inom sex månader matcha det accepterade budet.

Mot denna bakgrund inledde styrelsen ett omfattande arbete med att analysera och skapa förutsättningar för att föreningen skulle kunna genomföra ett förvärv av fastigheten. Arbetet omfattade bland annat framtagande av ekonomiska kalkyler, dialog med de boende samt utredning av möjliga finansieringslösningar.

Försäljning av råvindar och lokaler

För att skapa ekonomiska förutsättningar för förvärvet identifierade styrelsen tidigt ytor i fastigheten som kunde avyttras i samband med ombildningen. Genom försäljning av råvindar samt lokaler kunde insatsernas storlek reduceras, vilket förbättrade möjligheterna för de boende att delta i ombildningen.

Efter visningar och anbudsprocess genomfördes utvärdering och förhandlingar tillsammans med Nabos fastighetsjurister. Under hösten 2025 slutfördes avtal med Gleipnergruppen avseende förvärv av råvindarna i U6 och W26B.

I samband med att en hyresgäst sade upp sitt hyresavtal för en lokal om 76 kvm belägen på halvtrappan i W26B genomfördes även en process för att avyttra denna yta. Efter visningar och inkomna bud nåddes en överenskommelse med Gleipnergruppen även avseende denna lokal.

Uppmätning av lägenheter

Under arbetet med de ekonomiska kalkylerna identifierades osäkerheter kring vissa lägenheters storlek. För att säkerställa korrekta uppgifter lät styrelsen därför genomföra en uppmätning av samtliga lägenheter i fastigheten. Uppdraget utfördes av Areakorrekt AB. Efter förhandling accepterade Nabo att stå för kostnaden för uppmätningen.

Finansiering

Under hösten intensifierades arbetet med att säkerställa finansieringen av fastighetsförvärvet. Föreningens ombildningskonsulter genomförde kontakter med flera banker för att identifiera konkurrenskraftiga villkor för föreningens gemensamma lån, samtidigt som de boende säkerställde finansiering för sina individuella bostadsrättsförvärv.

Efter utvärdering av olika alternativ rekommenderade Nabo att föreningen skulle välja Swedbank som finansierande bank, vilket styrelsen beslutade att acceptera.

Köpbeslut

Den 12 november 2025 hölls föreningens köpstämman. Vid stämman fattades beslut om att genomföra förvärvet av fastigheten samt att anta nya stadgar. Utfallet visade på ett brett stöd bland de boende för ombildningen.

Vid tidpunkten för inbetalning av insatser hade 20 av fastighetens 23 lägenhetsinnehavare valt att delta i ombildningen och förvärva sina lägenheter med bostadsrätt.

Hyreslägenheter och pågående ärende

En av dessa tre lägenheter som inte uppläts med bostadsrätt i samband med ombildningen kunde dock ombildas i februari 2026 kort efter att ett sedan länge önskat lägenhetsbyte kunde genomföras. Såväl Styrelsen som Nabo hade under hösten nära kontakt med den familj som avsåg att flytta in för att säkerställa att förutsättningar fanns att de kunde bli bostadsrättsägare när de flyttat in.

Den andra av de tre lägenheter som inte uppläts med bostadsrätt i samband med ombildningen har hyresgästen meddelat avsikt att förvärva lägenheten efter avslutad utbildning och etablering på arbetsmarknaden.

Den tredje lägenheten är föremål för ett pågående juridiskt ärende. Hyresgästen har under en längre tid olovligen hyrt ut lägenheten i andra hand, vilket enligt styrelsens bedömning innebär att besittningsrätt saknas. Styrelsen har därför, tillsammans med Nabos jurister, inlett en rättslig process i syfte att återta lägenheten och därefter kunna avyttra den. Medlemmarna kommer att hållas informerade om ärendets fortsatta utveckling.

Tillträde

Bostadsrättsföreningen tillträdde formellt fastigheten den 9 december 2025. I samband med detta övergick ägandet från tidigare fastighetsägare till föreningen och de boende som deltagit i ombildningen blev bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 36 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	216 742	0	0	0
Resultat efter fin. poster	1 383	0	0	0
Soliditet (%)	84	0	0	0
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	160 200 000	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	26	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,2	0	0	0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 867	0	0	0
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 177	0	0	0
Sparande / kvm totalyta, kr	0	0	0	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	2	0	0	0
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	18	0	0	0
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	2	0	0	0
Energikostnad / kvm totalyta, kr	22	0	0	0
Räntekänslighet (%)	21,83	0	0	0

Nyckeltalen baseras endast på december månad i och med ombildning.

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 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

Resultatet är positivt före skatt. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	0	-	195 566 500	195 566 500
Upplåtelseavgifter	0	-	12 892 122	12 892 122
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-23 680	-23 680
Eget kapital	0	0	208 434 942	208 434 942

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-23 680
Totalt	-23 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 200
Balanseras i ny räkning	-183 880
	-23 680

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	216 743	0
Summa rörelseintäkter		216 743	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-134 070	0
Övriga externa kostnader	7	-13 220	0
Summa rörelsekostnader		-147 290	0
RÖRELSERESULTAT		69 453	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-68 070	0
Summa finansiella poster		-68 070	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 383	0
Skatt		-25 063	0
ÅRETS RESULTAT		-23 680	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 13	246 599 089	0
Summa materiella anläggningstillgångar		246 599 089	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 599 089	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	55 780	0
Summa kortfristiga fordringar		55 780	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 395 000	0
Summa kassa och bank		2 395 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 450 780	0
SUMMA TILLGÅNGAR		249 049 869	0

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 458 622	0
Summa bundet eget kapital		208 458 622	0
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-23 680	0
Summa fritt eget kapital		-23 680	0
SUMMA EGET KAPITAL		208 434 942	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	9 846 012	0
Summa långfristiga skulder		9 846 012	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	30 394 691	0
Leverantörsskulder		1 178	0
Skatteskulder		25 063	0
Övriga kortfristiga skulder		16 698	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	331 285	0
Summa kortfristiga skulder		30 768 915	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 049 869	0

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 453	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	69 453	0
Betald inkomstskatt	-25 063	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 390	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 780	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	306 154	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	294 764	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-246 599 089	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 599 089	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	208 458 622	0
Upptagna lån	40 240 703	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	248 699 325	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 395 000	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 395 000	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rörstrand 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	97 912	0
Övriga årsavgifter	11 942	0
Hysesintäkter, bostäder	24 819	0
Hysesintäkter, lokaler	82 070	0
Summa	216 743	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	3 463	0
Städning	497	0
Summa	3 960	0

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	700	0
Summa	700	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	7 533	0
Uppvärmning	80 083	0
Vatten	9 327	0
Sophämtning	12 633	0
Summa	109 576	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	3 460	0
Fastighetsskatt	16 374	0
Summa	19 834	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	290	0
Övriga förvaltningskostnader	9 805	0
Ekonomisk förvaltning	3 125	0
Summa	13 220	0

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 070	0
Summa	68 070	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	246 599 089	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	246 599 089	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	246 599 089	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>158 856 840</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	0
Taxeringsvärde mark	103 200 000	0
Summa	160 200 000	0

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 101	0
Försäkringspremier	51 447	0
Kabel-TV	1 232	0
Summa	55 780	0

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-11-25	2,89 %	10 000 000	0
Swedbank	2027-11-25	3,09 %	10 000 000	0
Swedbank	2026-02-28	2,68 %	20 240 703	0
Summa			40 240 703	0
Varav kortfristig del			30 394 691	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 700 823 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 936	0
El	842	0
Uppvärmning	80 083	0
Utgiftsräntor	68 070	0
Vatten	9 327	0
Förvaltning	3 125	0
Förutbetalda avgifter/hyror	162 902	0
Summa	331 285	0

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 240 703	Inga

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Brf Rörstrand 12 ämnar registrera fastigheten som äkta privatbostadsfastighet från och med 1:a januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Stockholm

Patrik Brask
Ordförande

David Dembrower
Styrelseledamot

Gunilla Åberg Ekstedt
Styrelseledamot

Ulla Birgitta Danielsson Strandler
Styrelseledamot

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

Sara Lundqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 08:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 10:48

DOCUMENT ID:

SyuxVsKkMe

ENVELOPE ID:

ryDgNiYJMg-SyuxVsKkMe

DOCUMENT NAME:

Brf Rörstrand 12, 769604-7450 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

adc3493fcfec141b96447aa43089dd8e93cf9c97b24a4c4a3577fcbf160941bd934972e0e8375a6ce9f6ebe33974e92bcb2a29c0f2f99baefaa71e81d0a4ae4

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. GUNILLA ÅBERG EKSTEDT gaabergekstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:18 20.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.64.208
2. Hans Patrik Brask patrik.brask@xylem.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:14 21.05.2026 10:13	eID Low	Swedish BankID IP: 199.253.103.242
3. Ulla Birgitta Strandler ulla@strandler.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 17:13 21.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.15.193
4. DAVID DEMBROWER david.dembrower@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 12:58 25.05.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.125.126
5. Sara Ida Viktoria Lundkvist sara.lundqvist@kungsbro nborevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 08:58 26.05.2026 08:57	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 Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12

Org.nr 769604-7450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12:s 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande år har därmed inte utförts.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rörstrand 12 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 provar 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundkvist

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 08:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 10:48

DOCUMENT ID:

HyOeVjKJfe

ENVELOPE ID:

rJbwgEst1Gl-HyOeVjKJfe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Rörstrand 1
2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

1a8292be91b90e2440fdb13a505cee648395311173f0b9
1d9f1387924f8b73c36c746b1d60bae17a67f92f2ec6107
af5e3fceeac2ac4692c3d2a13e1eae5d3f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ida Viktoria Lundkvist	Signed	26.05.2026 08:56	eID	Swedish BankID
t sara.lundqvist@kungsbro nborevision.se	Authenticated	26.05.2026 08:56	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