Årsredovisning för

BRF Lönnen

714400-1125

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönnen, 714400-1125, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 26 nov. 1958. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lönnen 3 i Norrtälje Kommun, marken innehas med äganderätt. Brf Lönnen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten uppfördes under perioden 1958-1960 och omfattar 140 bostadslägenheter. Totalt omfattar bostadsytan 8.503 kvm och lokaler 554 kvm i fem flerbostadshus.
Föreningen innehar ej en del av någon samfällighet.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande hyresgäster:
Pathida Friskvård, Caroline K Hair, Servicegrottan AB, Malmlöf Tapetserarverkstad och Designfabriken Norrtälje AB.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Från 2025-05-01 svarar VIND Redovsning AB för föreningens ekonomiska förvaltning.
SWEAX svarar för fastighetens skötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 176 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen, var vid årets slut upplåtna/uthyrda.
Under året har 8 överlåtelser skett.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Bengt Karlsson	ordförande
Anders Norling	vice ordförande
Tomas Jonsson	
Elisabeth Back	
Ulf Eriksson	

Suppleanter

Andreas Rockstroh
Moa Bodin

Revisor

Alexandra Lindqvist
Karin Hammarberg suppleant

Valberedning

Mariann Lindh, sammankallande
Tobias Andersson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Långivare	*Belopp*	*Räntesats*	*Amortering/år*	*Villkorsändringsdag*
Handelsbanken 611996	3 939 765	3,78%	60 000	2026-03-30
Handelsbanken 742263	6 850 000	2,99%	200 000	2028-01-30
Handelsbanken 771745	5 200 000	3,02%	0	2030-06-01
Handelsbanken 806673	4 150 000	3,29%	0	2029-12-01
Handelsbanken 806674	4 150 000	2,94%	0	2027-12-01
Nordea 3975 83 73528	7 060 075	4,72%	120 000	2026-10-21
	31 349 840		**380 000**	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll,OVK har genomförts av Friska Fläktar.
Plåtslagaren GH Johansson AB har påbörjat arbetet med att byta samtliga tak.
Årsavgiften har höjts med 8%.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
Vi har också en kollektivt tecknad bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Det betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas separat av medlem.

Mer finns att läsa på vår hemsida
http://www.lonnen.bostadsratterna.se/

Inre reparationsfond har under året utnyttjats av 1 medlem till en kostnad av 2 124 kronor.

Styrelsen framför samtidigt - med avlämnandet av förvaltningsberättelsen för år 2025 - sitt tack för medlemmarnas visade förtroende under det gångna året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2025-12-31	*2024-12-31*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
Nettoomsättning	7 818 929	7 225 791	5 933 651	5 476 956
Resultat erfter finansiella poster	640 288	123 637	-110 291	357 769
Balansomslutning	39 047 916	24 036 050	24 515 452	24 873 640
Soliditet %	13	19	18	18
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	842	766	621	-
Skuldsättning per kvm	3 461	2 013	2 055	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	3 687	2 144	2 189	-
Sparande per kvm	163	132	99	-
Räntekänslighet	4	3	4	-
Energikostnad per kvm	346	330	273	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	91	89	86	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast från år 2023. Vid beräkning av nyckeltalen ingår utdebiderad el, värme och bredband i begreppet "årsavgift"

Not 1 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning
Totala tillgångar

Soliditet
(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm
Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.
Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm
Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet
Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm
Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter / total rörelseintäkt

Eget kapital

	Medlemsinsatser	*Fond för yttre underhåll*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	677 900	3 456 860	383 329
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till yttre fond		220 000	-220 000
Årets resultat			640 288
Vid årets slut	**677 900**	**3 676 860**	**803 617**

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 803 617, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	583 617
Summa	**803 617**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

BRF Lönnen
714400-1125

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*3*	7 818 929	7 225 791
Övriga rörelseintäkter	*4*	48 044	61 935
		7 866 973	7 287 726
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*5*	-4 618 585	-5 114 921
Övriga externa kostnader	*6*	-511 055	-480 332
Personalkostnader	*8*	-347 422	-353 905
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-674 520	-675 468
Övriga rörelsekostnader		-331 437	-
Rörelseresultat		1 383 954	663 100
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 892	37 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-787 558	-576 895
Resultat efter finansiella poster		640 288	123 637
Resultat före skatt		640 288	123 637
Årets resultat		**640 288**	**123 637**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	25 620 980	21 363 610
Inventarier, verktyg och installationer	*12*	153 402	175 899
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*11*	2 922 172	-
		28 696 554	21 539 509
Summa anläggningstillgångar		28 696 554	21 539 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 864	4 475
Övriga fordringar		28 991	20 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 154	130
		37 009	24 650
Kassa och bank		10 314 353	2 471 891
Summa omsättningstillgångar		10 351 362	2 496 541
SUMMA TILLGÅNGAR		39 047 916	24 036 050

BRF Lönnen
714400-1125

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		677 900	677 900
Fond för yttre underhåll		3 676 860	3 456 860
		4 354 760	4 134 760
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		163 329	259 692
Årets resultat		640 288	123 637
		803 617	383 329
Summa eget kapital		5 158 377	4 518 089
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13*	20 150 000	10 999 840
		20 150 000	10 999 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 199 840	7 230 000
Leverantörsskulder		1 450 323	163 711
Skatteskulder		27 766	12 236
Övriga kortfristiga skulder		319 985	309 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*7*	741 625	802 179
		13 739 539	8 518 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 047 916	24 036 050

BRF Lönnen
714400-1125

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		640 288	123 637
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		674 520	675 468
		1 314 808	799 105
Betald skatt		15 530	-6 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 330 338**	**792 387**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 358	23 997
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 236 047	-216 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 554 027**	**600 064**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 163 002	
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		331 437	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 831 565**	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 500 000	
Amortering av lån		-380 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**13 120 000**	**-380 000**
Årets kassaflöde		**7 842 462**	**220 064**
Likvida medel vid årets början		**2 471 891**	**2 251 827**
Likvida medel vid årets slut		**10 314 353**	**2 471 891**

Noter

Not 2 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

.

Materiella anläggningstillgångar	*År*
Byggnader	30-70 år
Markanläggning	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- -Stomme 70 år
- -Stam 40 år
- -Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- -Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- -Inre ytskikt, golv ,väggar, tak 30-50 år

BRF Lönnen
714400-1125

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	5 268 693	4 878 211
Hyresintäkter lokaler	365 500	352 763
Årsavgifter p platser	197 352	177 730
Årsavgifter garage	33 000	30 000
Utdebiterade elkostnader	381 379	281 174
Utdebiterad uppvärmning	1 371 823	1 305 043
Bredband	159 600	159 030
Debitering förråd	41 582	41 840
Summa	**7 818 929**	**7 225 791**

I årsavgiften för bostäder ingår varm-och kallvatten, 2 källarförråd och 19 TV-kanaler.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Andrahandsuthrning	24 990	27 290
Pant- och överlåtelseavgifter	18 661	22 261
Fakturerad snöröjning	4 000	11 500
Övriga rörelseintäkter	393	884
Summa	**48 044**	**61 935**

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Vatten	1 183 861	1 184 646
Elkostnad	461 000	383 832
Värme	1 389 292	1 323 031
Underhåll enligt plan	160 517	393 831
Löpande underhåll	149 459	530 157
Renhållning	198 608	174 620
Fastighetsförsäkring	202 219	192 589
Fastighetsskötsel	513 363	582 128
Fastighetsskatt	268 490	252 960
Övriga fastighetskostnader	91 776	97 127
Summa	**4 618 585**	**5 114 921**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Administrationskostnader	136 570	125 315
Kabel TV	169 693	175 505
Internet Banhof	171 014	159 800
Bankkostnad	5 976	6 001
Övriga kostnader	13 108	442
Revision	14 694	13 270
Summa	**511 055**	**480 333**

Not 7 Utdebiterade elkostnader

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avläst el att återbetala	17 703	111 116
	17 703	**111 116**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Löner och andra ersättningar	126 615	138 756
Styrelsearvode	147 999	148 000
Sociala kostnader	72 808	67 148
Summa	**347 422**	**353 904**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader, övriga	787 558	576 895
Summa	**787 558**	**576 895**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	25 148 449	25 148 449
-Rörelseförvärv	5 240 830	
-Avyttringar och utrangeringar	-441 926	
Vid årets slut	29 947 353	25 148 449
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 784 839	-3 131 868
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110 489	
-Årets avskrivning	-652 023	-652 971
Vid årets slut	-4 326 373	-3 784 839
Redovisat värde vid årets slut	**25 620 980**	**21 363 610**

Fastighetens taxeringsvärde, Lönnen 3

Byggnad	88 914 000	84 624 000
Mark	29 799 000	31 852 000
	118 713 000	**116 476 000**

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Pågående takbyten	2 922 172	
Redovisat värde vid årets slut	**2 922 172**	

BRF Lönnen
714400-1125

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	224 973	224 973
	224 973	224 973
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-49 074	-26 577
-Årets avskrivning	-22 497	-22 497
	-71 571	-49 074
Redovisat värde vid årets slut	**153 402**	**175 899**

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	11 199 840	7 230 000
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	20 150 000	10 999 840
	31 349 840	**18 229 840**

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	31 934 000	20 080 000
Summa ställda säkerheter	**31 934 000**	**20 080 000**

BRF Lönnen
714400-1125

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-01.

Norrtälje 2026-03-08

Bengt Karlsson
Styrelseordförande

Anders Norling

Elisabeth Back

Tomas Jonsson

Ulf Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-10

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lönnen
Org.nr 714400-1125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lönnen 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lönnen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Norrtälje den 10 mars 2026

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor