

Årsredovisning

för

Brf Loviselund

769610-4525

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Loviselund intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 22 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 22 juni 2026

Victoria Falén

Styrelsen för Brf Loviselund, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 april 2026.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Porslinsköket 5 i Stockholms kommun den 14 december 2004. Föreningens fastighet består av 11 radhus med totalt 11 bostadsrätter i två våningar. Den totala boytan är 1 276 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. För år 2025 uppgår denna till 10 074 kr per småhus. Totalbeloppet blir därmed 110 814 kr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 709 000 kr och markvärdet 20 691 000 kr. Värdeår är 2005.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen sköter sedan 2006 den tekniska förvaltningen i egen regi. Varje medlem står för egna reparationskostnader, dock ej för reparation av värmepumparna, som enligt föreningens stadgar underhålls av föreningen.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar.

Avsättning till yttre fond skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll av fastigheten.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 juni 2025 haft följande sammansättning:

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm. Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden under året samt en extra föreningsstämma.

Joakim Mattsson Kungsbron Borevision AB

Prasannamani Dash
Mukkilmarudhur Gangadharan

Årsavgifterna höjdes med 3% från årsskiftet. Övergången från K2 till K3-regelverket genomfördes, vilket innebär förändrade redovisningsprinciper.

I övrigt inga större väsentliga händelser.

Föreningen hade vid årsskiftet 18 (18) medlemmar. 0 (3) överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 021	1 025	928	938
Resultat efter finansiella poster	-597	-111	343	92
Soliditet (%)	57,10	57,63	57,39	56,68
Resultat exklusive avskrivningar	52	144	597	346
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	769	748	727	713
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 323	9 503	9 648	9 760
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 323	9 503	9 648	9 760
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	179	472	271
Räntekänslighet (%)	12,12	12,71	13,27	13,68
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	100	93	88	66
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,13	93,11	70,64	97,09

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverket. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 8 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 63 kr per m². Styrelsen kommer att höja avgiften med 3 % från och med januari 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 829 000	12 001 000	80 575	164 510	-110 968	16 964 117
Disposition av föregående års resultat:			-53 542	-57 426	110 968	0
Årets resultat					-596 550	-596 550
Belopp vid årets utgång	4 829 000	12 001 000	27 033	107 084	-596 550	16 367 567

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	107 084
årets förlust	-596 550
	-489 466
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	31 900
ianspråkta fond för yttre underhåll	-27 625
i ny räkning överföres	-493 741
	-489 466

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 021 032	1 024 869
Summa rörelseintäkter		1 021 032	1 024 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-332 995	-356 115
Övriga externa kostnader	4	-221 076	-170 506
Personalkostnader	5	-23 550	-21 027
Avskrivningar		-648 918	-254 783
Summa rörelsekostnader		-1 226 539	-802 431
Rörelseresultat		-205 507	222 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 033	28 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 076	-361 470
Summa finansiella poster		-391 043	-333 406
Resultat efter finansiella poster		-596 550	-110 968
Årets resultat		-596 550	-110 968

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 125 125	27 762 260
Inventarier, verktyg och installationer	7	58 916	70 699
Summa materiella anläggningstillgångar		27 184 041	27 832 959
Summa anläggningstillgångar		27 184 041	27 832 959
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 936	4 000
Övriga fordringar	8	865 750	1 001 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 823	46 421
Summa kortfristiga fordringar		917 509	1 051 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		563 916	554 075
Summa kassa och bank		563 916	554 075
Summa omsättningstillgångar		1 481 425	1 605 766
SUMMA TILLGÅNGAR		28 665 466	29 438 725

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

16 830 000

16 830 000

Fond för yttre underhåll

27 033

80 575

Summa bundet eget kapital

16 857 033

16 910 575

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

107 084

164 510

Årets resultat

-596 550

-110 968

Summa fritt eget kapital

-489 466

53 542

Summa eget kapital

16 367 567

16 964 117

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

450 000

8 495 725

Summa långfristiga skulder

450 000

8 495 725

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

11 445 525

3 629 800

Leverantörsskulder

35 622

16 926

Skatteskulder

215 589

206 932

Övriga skulder

298

590

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

150 865

124 635

Summa kortfristiga skulder

11 847 899

3 978 883

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 665 466

29 438 725

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-596 550	-110 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	648 918	254 783
Förändring skatteskuld/fordran	8 657	7 161

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

61 025 150 976

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-96 702	8 951
Förändring av kortfristiga skulder	44 634	-24 646

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 957 135 281

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-230 000	-185 168
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-230 000 -185 168

Årets kassaflöde

-221 043 -49 887

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 551 513	1 601 400
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 330 470	1 551 513

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-100 år
-----------	-----------

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	937 456	910 152
Hysesintäkter, p-plats	0	13 200
Vatten	44 088	44 088
El	38 370	57 381
Övriga intäkter	1 118	48
	1 021 032	1 024 869

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Kostnader i samband med städdagar	896	0
Snöröjning/sandning	13 125	18 750
Reparationer	30 253	0
Planerat underhåll	27 625	85 146
Fastighetsel	66 494	63 254
Vatten och avlopp	61 116	55 181
Avfallshantering	28 203	21 222
Försäkringskostnader	43 635	54 294
Kabel-TV	57 093	58 268
Förbrukningsinventarier	3 499	0
Förbrukningsmaterial	1 056	0
	332 995	356 115

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift och skatt	110 814	104 775
Föreningsgemensamma kostnader	0	858
Bredband (föreningens eget)	2 232	2 217
Revisionsarvode	21 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	43 621	28 620
Bankkostnader	4 440	4 250
Juridisk konsultation	6 250	0
Underhållsplan	24 994	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 515	6 515
Övriga poster	960	3 270
	221 076	170 505

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	18 000	16 000
Sociala avgifter	5 550	5 027
	23 550	21 027

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 300 000	24 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 300 000	24 300 000
Ingående avskrivningar	-3 037 740	-2 794 740
Årets avskrivningar	-637 135	-243 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 674 875	-3 037 740
Anskaffningsvärde mark	6 500 000	6 500 000
Bokfört värde mark	6 500 000	6 500 000
Utgående redovisat värde	27 125 125	27 762 260
Taxeringsvärden byggnader	16 709 000	16 709 000
Taxeringsvärden mark	20 691 000	20 691 000
	37 400 000	37 400 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 831	117 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 831	117 831
Ingående avskrivningar	-47 132	-35 349
Årets avskrivningar	-11 783	-11 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 915	-47 132
Utgående redovisat värde	58 916	70 699

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99 197	3 833
Avräkningskonto förvaltare	766 553	997 437
	865 750	1 001 270

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	831	0
Fastighetsförsäkring	23 098	19 849
Ekonomisk förvaltning	7 273	7 643
TV/Bredband	12 891	14 789
Bostadsrätterna	3 730	4 140
	47 823	46 421

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2018-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,82	2026-03-01	4 239 225	4 299 225
Stadshypotek	3,60	2026-03-30	3 706 500	3 766 500
Stadshypotek	2,53	2026-12-30	3 449 800	3 509 800
Swedbank	1,880	2030-01-25	500 000	550 000
			11 895 525	12 125 525
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 445 525	-3 629 800

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 50 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 395 525 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	15 140	18 274
Styrelsearvoden	18 003	16 000
Sociala avgifter	5 629	5 000
Fastighetsel	6 853	6 065
Avfallskostnader	4 432	3 053
Vatten- och avlopp	10 206	9 202
Reparationer	9 799	0
Förutbetalda avgifter och hyror	80 803	67 042
	150 865	124 636

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Årsredovisningen har beslutats den 19 maj 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm, dag som framgår av vår elektroniska signatur

Victoria Falén
Ordförande

Nicolae Voicu

Olga Williams

Johan Ederfjäll

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Mattsson
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Loviselund.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-24 11:50:22

Dokumentet är undertecknat av:

 Johan Kristoffer Ejderfjäll (19790623XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-19 11:45:36
 Joakim Mattsson (19691123XXXX) Revisor	2026-05-24 11:50:22
 Nicolae Voicu (19680210XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-19 11:34:20
 OLGA WILLIAMS (19730401XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-22 15:28:46
 Viktoria Maria Decireé Falén (19890723XXXX) Ordförande	2026-05-19 11:31:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Loviselund.pdf (228907 byte)

A1A926C2A8F4812921220E26B1003ED30E5DEE4C157A06202F04F8C965C4B2E7DF88A0A810BD15C464AB
14EE371B9E0F3CD808047EBCFE9F56E153876EB87E48

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOVISELUND

Org.nr 769610-4525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOVISELUND för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LOVISELUND 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, medelförvaltningen 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 46.39.xxx.xxx

2026-05-24 09:48:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.