



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stråhatten 3

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Stråhatten 3         | 2004    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1957.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 64 bostadsrätter om totalt 3 644 kvm och 5 lokaler om 149 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 793 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Mattias Yilbar Norgren | Ordförande |
| Emma Lindgren          | Ledamot    |
| Christer Jakobsson     | Ledamot    |
| Joakim Wacker          | Ledamot    |
| Tina Belanov           | Ledamot    |
| Niclas Bodin           | Suppleant  |
| Ehsan Elhami           | Suppleant  |

### **Valberedning**

Pär Fransman  
Per Nyman

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **Revisorer**

Linnea Haraldsson   Auktoriserad revisor   BDO Mälardalen AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Omläggning av takpannor
- 2004-2005** ● Ombyggnad av tvättstuga och mangelrum
- 2005** ● Isolering av vinden
- 2008-2009** ● Installation av bergvärme
- 2009-2010** ● Stambyte
- 2011** ● Dräneringsarbete och Grundmursisolering
- 2011-2012** ● Stängning av sopnedkast. Installation av 1 st. avfallsbehållare. 1 st behållare för matavfall - De nya avfallsbehållarna beräknas togs i bruk 2012
- 2013** ● Installation av behållare för återvinning av tidningar - Togs i bruk augusti. 2014  
Installation av fiberanslutning i samtliga 67 lägenheter i Stråhatten 3 - Togs i bruk Jan. 2014
- 2016** ● Elektronisk bokning av tvättstugan. - Planeras att togs i bruk första kvartalet 2016.  
Renovering av tvättstugan och installation av torkrum - Planeras att togs i bruk första kvartalet 2017.
- 2016-2018** ● Renovering av Bergvärme anläggning - Nödvändig renovering av bergvärmeanläggning för att uppnå normal drift
- 2017** ● Upprättande av ny underhållsplan. - Ny underhållsplan har tagits fram.  
Införande av grovsoprum. - Grovsoprum har ställts i ordning som öppnas på begäran.
- 2018** ● Renovering av hobbyrum. - Enklare renovering av hobbyrum.  
Stamspolning - Underhållsarbete av stammar.  
Brandskyddsarbete - Planerat underhåll av brandskydd i föreningen.
- 2019** ● Upprättande av ny ekonomisk underhållsplan - Ny ekonomisk underhållsplan som följer föreningens tekniska underhållsplan.
- 2020** ● Byte av passagesystem - Byte av samtliga kodlås för entrédörrarna.  
Renovering av entrépartier - Renovering av samtliga entrédörrar som slipas, oljas och häktas in för korrekt stängning.  
Renovering av samtliga garage - Byte av samtliga garagedörrar som är säkerhetsrisk idagsläget.
- 2022** ● Tilläggsisolering av vinden  
Renovering av tak och fasad - Byte av takpapp, takpannor, ny plåt kring skorstenar, fasadrenovering med tilläggsisolering, plåtdelar till balkonger

**2022** ● Byte av fönster & balkongdörrar - Nya fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen

**2025** ● Byte av alla tvättmaskiner i tvättstugan  
Stamspolning

### Planerade underhåll

**2026** ● Utökad källsortering

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Serviceavtal bergvärme Indoor Energy

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Budgetarbete och förslag i samarbete med SBC

Genomgång av lån och räntor med föreningens rådgivare Finopti

Offertter och upphandling för införande av hushållsnära källsortering i föreningen

Offertter och upphandlingsarbete samt utbyte av alla fyra tvättmaskiner i tvättstugan

En cirkulationspump utbytt – jan 2025

Upphandling och genomförd stamspolning - maj 2025

#### Förändringar i avtal

Sett över avtal för Bredband- bundet tom 2027 så kommer omförhandlas först därefter

Översyn av serviceavtal för bergvärmerna

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har också gjort följande:

Gårdsstädning – april och okt

Beskärning av äppelträd på föreningens innergård – maj

Sommarskötsel av föreningens innergård

Översyn och sammanställning av föreningens källarförråd

Löpande hantering av föreningens p-platser och garage

Löpande hantering Flexykey taggar

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 563 244  | 4 535 035  | 4 420 217  | 3 340 027  |
| Resultat efter fin. poster                         | -296 470   | -1 797 968 | -617 527   | -339 254   |
| Soliditet (%)                                      | 34         | 34         | 36         | 34         |
| Yttre fond                                         | 913 193    | 653 102    | 483 119    | 223 028    |
| Taxeringsvärde                                     | 78 946 000 | 86 697 000 | 86 697 000 | 73 888 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 108      | 1 108      | 1 106      | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,4       | 84,0       | 83,8       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 13 296     | 13 382     | 13 504     | 14 271     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 12 199     | 12 278     | 12 390     | 12 469     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 380        | -45        | 210        | 135        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 140        | 160        | 163        | 159        |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 41         | 56         | 45         | 42         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 182        | 215        | 208        | 201        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,35       | 5,32       | 3,75       | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,00      | 12,08      | 12,21      | -          |

**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

Årets bokslut visar på ett bättre resultat än fg år. Kassaflödet är positivt med 975 tkr. En översyn görs av föreningens avtal i syfte att sänka kostnader. Ett lån löper ut under år 2026 och kommer då att medföra förändrad ränta.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av föreningens ekonomi. Vid behov kommer avgifter att justeras.



## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 25 360 403        | -                                            | -                               | 25 360 403        |
| Upplåtelseavgifter       | 9 306 096         | -                                            | -                               | 9 306 096         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 653 102           | -                                            | 260 091                         | 913 193           |
| Balanserat resultat      | -8 540 214        | -1 797 968                                   | -260 091                        | -10 598 273       |
| Årets resultat           | -1 797 968        | 1 797 968                                    | -296 470                        | -296 470          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>24 981 419</b> | <b>0</b>                                     | <b>-296 470</b>                 | <b>24 684 949</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -10 338 182        |
| Årets resultat                                                     | -296 470           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -260 091           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-10 894 743</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 66 125             |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-10 828 618</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 563 243         | 4 535 035         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 2 480             | 54 624            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 565 724</b>  | <b>4 589 659</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 743 557        | -1 893 262        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -323 711          | -323 668          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -79 457           | -74 058           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 632 732        | -1 625 408        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 779 457</b> | <b>-3 916 396</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>786 267</b>    | <b>673 263</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 10 288            | 23 371            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 093 024        | -2 494 602        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 082 737</b> | <b>-2 471 230</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-296 470</b>   | <b>-1 797 968</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-296 470</b>   | <b>-1 797 968</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 69 282 135 | 70 914 867 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 224 299    | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 69 506 434 | 70 914 867 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 69 506 434 | 70 914 867 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 7 883      | 21 627     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 2 041 827  | 1 279 804  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 245 065    | 208 195    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 294 775  | 1 509 626  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 273 528    | 56 749     |
| Summa kassa och bank                         |        | 273 528    | 56 749     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 568 303  | 1 566 375  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 72 074 736 | 72 481 241 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 34 666 499         | 34 666 499         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 913 193            | 653 102            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>35 579 692</b>  | <b>35 319 601</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -10 598 273        | -8 540 214         |
| Årets resultat                               |        | -296 470           | -1 797 968         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-10 894 743</b> | <b>-10 338 182</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>24 684 949</b>  | <b>24 981 419</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 20 969 975         | 46 269 975         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>20 969 975</b>  | <b>46 269 975</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 25 300 000         | 300 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 331 812            | 123 947            |
| Skatteskulder                                |        | 241 148            | 229 613            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 14 718             | 46 847             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 532 134            | 529 440            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>26 419 812</b>  | <b>1 229 847</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>72 074 736</b>  | <b>72 481 241</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>786 267</b>   | <b>673 263</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 632 732        | 1 625 408        |
|                                                                                 | <b>2 418 999</b> | <b>2 298 671</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 288           | 23 371           |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 093 030       | -2 493 032       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 336 256</b> | <b>-170 990</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -27 189          | -73 174          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 189 971          | 50 329           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 499 038</b> | <b>-193 835</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -224 299         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-224 299</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 21 845 025       |
| Amortering av lån                                                               | -300 000         | -22 270 025      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-300 000</b>  | <b>-425 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>974 739</b>   | <b>-618 835</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 037 604</b> | <b>1 656 439</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 012 343</b> | <b>1 037 604</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stråhatten 3 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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    | 1,17 - 2,50 % |
| Yttertak            | 2,50 %        |
| Fasader             | 2,50 %        |
| Dörrar & portar     | 2,50 %        |
| Stamledningar VA    | 2,55 %        |
| Stamledningar Värme | 3,43 %        |
| Ventilation         | 2,27 %        |
| El                  | 3,43 %        |
| Byggnad             | 3,43 %        |
| Tvättmaskin         | 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 3 836 440        | 3 836 448        |
| Hysesintäkter bostäder        | 197 988          | 186 318          |
| Hysesintäkter lokaler         | 161 988          | 169 868          |
| Hysesintäkter garage          | 128 799          | 130 042          |
| Hysesintäkter garage, moms    | 42 000           | 42 000           |
| Hysesintäkter p-plats         | 102 871          | 102 000          |
| Hysesintäkter p-plats, moms   | 18 000           | 18 000           |
| Intäkter kabel-TV             | 19 800           | 19 800           |
| Hyses- och avgiftsrabatt      | 0                | -4 600           |
| Pantsättningsavgift           | 10 584           | 6 880            |
| Överlåtelseavgift             | 14 354           | 7 856            |
| Administrativ avgift          | 3 430            | 1 274            |
| Andrahandsuthyrning           | 26 991           | 19 151           |
| Öres- och kronutjämning       | -2               | -2               |
| <b>Summa</b>                  | <b>4 563 243</b> | <b>4 535 035</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>  | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Övriga intäkter                      | 2 480        | 0             |
| Försäkringsersättning                | 0            | 54 624        |
| <b>Summa</b>                         | <b>2 480</b> | <b>54 624</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 94 740         | 93 252         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 5 369          | 5 732          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 9 975          | 0              |
| Städning enligt avtal               | 60 334         | 51 653         |
| Energideklarationer                 | 0              | 18 626         |
| Gårdkostnader                       | 1 512          | 0              |
| Gemensamma utrymmen                 | 122            | 220            |
| Sophantering                        | 9 196          | 8 850          |
| Snöröjning/sandning                 | 22 516         | 82 676         |
| Serviceavtal                        | 48 428         | 24 974         |
| Förbrukningsmaterial                | 263            | 6 453          |
| <b>Summa</b>                        | <b>252 454</b> | <b>292 436</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 6 875         | 17 543         |
| Tvättstuga                   | 5 469         | 16 546         |
| Dörrar och lås/porttele      | 2 175         | 58 224         |
| VVS                          | 0             | 4 526          |
| Värmeanläggning/undercentral | 77 227        | 2 668          |
| Elinstallationer             | 63            | 0              |
| Tak                          | 7 150         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 133 804        |
| <b>Summa</b>                 | <b>98 958</b> | <b>233 311</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025           | 2024     |
|-----------------|----------------|----------|
| VVS             | 56 875         | 0        |
| Värmeanläggning | 56 210         | 0        |
| Tak             | 9 250          | 0        |
| <b>Summa</b>    | <b>122 335</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 531 971        | 605 633        |
| Vatten                  | 157 120        | 211 754        |
| Sophämtning/renhållning | 66 015         | 57 994         |
| Grovsopor               | 19 370         | 3 291          |
| <b>Summa</b>            | <b>774 476</b> | <b>878 672</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 73 110         | 75 759         |
| Tomträttsavgäld        | 206 000        | 206 000        |
| Kabel-TV               | 22 916         | 22 564         |
| Bredband               | 68 340         | 68 340         |
| Fastighetsskatt        | 124 968        | 116 180        |
| <b>Summa</b>           | <b>495 334</b> | <b>488 843</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation     | 11 637         | 12 985         |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 7 375          |
| Inkassokostnader                | 4 511          | 5 693          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 87 566         | 47 044         |
| Styrelseomkostnader             | 800            | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 725            | 2 129          |
| Föreningskostnader              | 488            | 7 511          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 156 598        | 150 267        |
| Överlåtelsekostnad              | 14 406         | 8 024          |
| Pantsättningskostnad            | 10 584         | 6 880          |
| Administration                  | 9 813          | 19 440         |
| Konsultkostnader                | 17 494         | 49 570         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 6 750          | 6 750          |
| Föreningsavgifter               | 2 340          | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>323 711</b> | <b>323 668</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 60 500        | 57 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 18 957        | 17 058        |
| <b>Summa</b>        | <b>79 457</b> | <b>74 058</b> |

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 090 738        | 2 490 599        |
| Dröjsmålsränta                     | 182              | 16               |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 2 037            |
| Övriga räntekostnader              | 2 105            | 0                |
| Övriga finansiella kostnader       | 0                | 1 950            |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 093 024</b> | <b>2 494 602</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 83 034 642         | 83 034 642         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>83 034 642</b>  | <b>83 034 642</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -12 119 775        | -10 494 367        |
| Årets avskrivning                             | -1 632 732         | -1 625 408         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-13 752 507</b> | <b>-12 119 775</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>69 282 135</b>  | <b>70 914 867</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 47 746 000         | 48 540 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 31 200 000         | 38 157 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>78 946 000</b>  | <b>86 697 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 382 759         | 382 759         |
| Årets inköp                                   | 224 299         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>607 058</b>  | <b>382 759</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -382 759        | -382 759        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-382 759</b> | <b>-382 759</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>224 299</b>  | <b>0</b>        |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto               | 303 012          | 298 949          |
| Transaktionskonto         | 681 948          | 393 598          |
| Borgo räntekonto          | 1 056 867        | 587 256          |
| <b>Summa</b>              | <b>2 041 827</b> | <b>1 279 804</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 157 875        | 122 023        |
| Förutbet försäkr premier | 18 519         | 17 553         |
| Förutbet kabel-TV        | 5 781          | 5 729          |
| Förutbet tomträttsavgäld | 51 500         | 51 500         |
| Förutbet bredband        | 11 390         | 11 390         |
| <b>Summa</b>             | <b>245 065</b> | <b>208 195</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB                  | 2026-09-15               | 4,31 %                  | 25 000 000          | 25 000 000          |
| Danske Bank           | 2027-12-30               | 2,62 %                  | 21 269 975          | 21 569 975          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>46 269 975</b>   | <b>46 569 975</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 25 300 000          | 300 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 769 975 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     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 408            | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 4 641          | 1 959          |
| Uppl kostn el                 | 60 269         | 109 485        |
| Uppl kostn räntor             | 1 564          | 1 570          |
| Uppl kostn vatten             | -41 649        | 35 325         |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 11 521         | 10 076         |
| Uppl kostnad arvoden          | 60 000         | 0              |
| Uppl lagstadgade soc avg      | 18 800         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter       | 372 797        | 371 025        |
| Beräkn arvode revision        | 43 783         | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>532 134</b> | <b>529 440</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 48 500 000 | 48 500 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

---

Christer Jakobsson  
Ledamot

---

Emma Lindgren  
Ledamot

---

Joakim Wacker  
Ledamot

---

Mattias Yilbar Norgren  
Ordförande

---

Tina Belanov  
Ledamot

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

---

BDO Mälardalen AB  
Linnea Haraldsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 12:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 05.05.2026 13:52

**DOCUMENT ID:**

BygMqUDA-e

**ENVELOPE ID:**

S1kfclw0WI-BygMqUDA-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Stråhatten 3, 769609-9675 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

96a4cd1c24587efd63e0b1ff21f5cb4c0996e0466077c97  
e21dd215a26a31b17a4ca296ffec757ccd91bf792f2be40  
e77ac2ecbbd0342e1969af1f0e5444ceb2

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. MATTIAS ÜMIT YILBAR<br>mattias@lynstudio.se                        |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 14:23<br>05.05.2026 14:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 193.203.12.151  |
| 2. Emma Carolina Lindgren<br>emmacarolina.lindgren@g<br>mail.com      |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 15:49<br>05.05.2026 15:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.251.134.212 |
| 3. JOAKIM WACKER<br>joakim@sewac.se                                   |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 16:23<br>05.05.2026 16:21 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 37.2.218.174    |
| 4. Jan Christer Jakobsson<br>ch.ja@live.se                            |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 23:03<br>05.05.2026 23:02 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.251.134.75  |
| 5. Tina Belanov<br>tina_belanov@hotmail.co<br>m                       |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 23:10<br>05.05.2026 23:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.225.104.158 |
| 6. ANNA LINNEA CAROLINE<br>HARALDSSON<br>linnea.haraldsson@bdo.s<br>e |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 12:11<br>06.05.2026 12:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.227.72.73    |

\* 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 Stråhatten 3  
Org.nr. 769609-9675

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stråhatten 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Linnéa Haraldsson

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 12:09

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 05.05.2026 13:52

**DOCUMENT ID:**

SkZeM9LvRZI

**ENVELOPE ID:**

Sy1G58DAbe-SkZeM9LvRZI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Stråhatten 3.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6ca9d015d4044db880e2076a633e3541092db303246f0  
46cec339b123157cf586c2e94f5d1a3f1d10b6cc8c7695  
d56d6172a113717daf0dd4a8da43811faa8a6

## Activity log

| RECIPIENT                          | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. ANNA LINNEA CAROLINE HARALDSSON | Signed        | 06.05.2026 12:09 | eID    | Swedish BankID   |
| linnea.haraldsson@bdo.se           | Authenticated | 06.05.2026 12:07 | Low    | IP: 90.227.72.73 |

\* 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