



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025

Brf Räfsan 4 i Munka Ljungby

Org. nr. 769639-4878



Styrelsen för Brf Räfsan 4 i Munka Ljungby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun, Skånes län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Robert Nicander	ledamot, ordförande
Alexander Andersson	ledamot
Ludvig Renehov	ledamot
Johanna Åkesson	ledamot
Rasmus Palmquist	ledamot
Jonathan Helmersson	suppleant
Arthur Kozak	revisor

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 4 st protokollförda möten varav 1 konstituerande styrelsemöte. Föreningen har haft 1 st föreningsstämma, 2025-04-07

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-07-04 och kungjordes 2024-07-08.

Fastighet och byggnader

Föreningen har genom nybyggnation uppfört 20 st bostadsrättslägenheter på fastigheten Räfsan 4, i Ängelholm kommun. Taxeringsvärde är 22 250 0kr varav byggnadsvärde 19 090 000kr

Antal	Lägenheter	Yta kvm
10	5 rok	121
<u>10</u>	<u>4 rok</u>	<u>110</u>
20 st		2310

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne och försäkringen omfattar ansvar för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. Under hösten 2024 genomfördes garantibesiktning (tvåårsbesiktning) med åtgärder i december. De flesta av dessa åtgärder genomfördes som planerat under december 2024 samt vidare under 2025.

Styrelsen har fått indikationer på att vissa boende upplever att fel ännu inte har åtgärdats och kommer därför genomföra uppföljande besök hos samtliga boende som så önskar med start i april 2026.

Underhållsplan har beställts från Lots Ekonomi (numera Bsafe BRF Ekonomi) under 2025 och denna upprättades samt levererades till styrelsen i slutet av 2025. Denna får ligga till grund för att styrelsen under 2026 får bedöma hur väl nuvarande avsättning till underhållsfond (50 kr/kvm per år) är en korrekt nivå.

Kvarstår att göra är en energiklassificering av byggnaderna. Detta ansvar ålåg egentligen byggande styrelse och/eller byggprojektledaren att upprätta, men så gjordes inte. Ansvaret övergick 6 månader efter färdigställandet av fastigheten till föreningen, och detta uppmärksammades inte av den dåvarande styrelsen förrän det var för sent. Energiberäkning finns dock och förhoppningen är att denna kan användas som grund för klassificering istället för att genomföra nya mätningar från grunden.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har inga av föreningens tre lån omförhandlas. Ett av lånen löper på med rörlig ränta (i april 2026 3,30 %) och de två andra är bundna. Det ena löper 2022-12-01 - 2027-12-01 med en ränta på 3,98%, det andra lånet som bands 2024-12-01 löper till 2026-12-01 och har f.n. en ränta på 2,85%.

Årsavgiften höjdes med 2% från och med 2025-01-01 för att kompensera framförallt för inflationen mellan tillträdet i december 2022 och fram till utgången av 2024. Under 2025 har kostnadsutvecklingen samt ränteläget gått åt rätt håll och ingen ytterligare justering av avgiften har gjorts. Fokus har varit att de boende inte ska uppleva ökat ekonomiskt tryck då avgifterna höjdes kraftigt under 2022 strax innan färdigställande av och tillträde till bostäderna, med anledning av ändrat ränteläge under 2022. Då föreningen dessutom vid tillträdet 2022 fick ett tillskott till kassan av fastighetsutvecklaren för att delvis kompensera för framtida negativt resultat p.g.a. ränteutgifter, och räntorna sedan dess gått ner har styrelsen bedömt att avvakta ytterligare höjningar.

Framöver ser styrelsen att en dialog förs med ekonomisk förvaltare Bsafe om hur föreningens utgifter möter intäkter för att avgöra behov av framtida avgiftsjusteringar.

Under 2025 förbereddes införandet av individuell debitering av vatten. Perioden löper januari-januari, med den inledande mätningen som låg till grund för avgiften i januari 2025. Första avstämning skedde precis efter verksamhetsårets utgång i januari 2026, men det kan ändå

nämnas att ungefär hälften av de boende kommer att få tillbaka på avgiften, och resterande kommer att få betala en extra avgift för sin förbrukning. Den preliminära nivån är alltså väl avstämd.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf-ekonomi	Ekonomisk förvaltning
Sjödahls markvård	Fastighetsskötsel
Öresundskraft	El
Ängelholms Kommun	VA
NSR	Renhållning
PreZero Recycling	Renhållning
Länsförsäkringar	Försäkring

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 33 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 33 st.

Under verksamhetsåret har 1 st (fg år 1) av föreningens bostadsrätter upplåtits.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 535	1 507	1 506
Resultat efter finans. poster	-240	-583	-434
Soliditet (%)	64	64	64
Driftsnetto	1 511	1 341	1 424
Årsavgift (kr/kvm)	633	621	621
Årsavgift (kr/kvm) inkl individuell mätning	664	651	651
Lån (kr/kvm)	11 590	11 709	11 829
Bokfört värde byggn/mark (kr/kvm)	33 029	33 348	33 667
Sparande (kr/kvm)	216	66	131
Räntekänslighet (%)	18	19	19
Energikostnad (kr/kvm)	4	11	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	87	86

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Kommentar till Flerårsöversikt

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 100 000	115 500	-646 880	-583 077	49 985 543
Disposition av föregående års resultat:		115 500	-698 577	583 077	0
Årets resultat				-240 049	-240 049
Belopp vid årets utgång	51 100 000	231 000	-1 345 457	-240 049	49 745 494

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 345 457
årets förlust	-240 049
	-1 585 506
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	115 500
i ny räkning överföres	-1 701 006
	-1 585 506

I årets resultat ingår avskrivningar med 737 938 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 497 889 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 231 000 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 534 964	1 506 588
Övriga intäkter	3	222 590	229 045
		1 757 554	1 735 633
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-175 318	-274 882
Övriga kostnader	5	-89 906	-89 303
Personalkostnader	6	-76 288	-75 302
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-737 938	-736 207
		-1 079 451	-1 175 693
Rörelseresultat		678 104	559 939
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 882	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-926 035	-1 143 016
		-918 153	-1 143 016
Resultat efter finansiella poster		-240 049	-583 077
Resultat före skatt		-240 049	-583 077
Årets resultat		-240 049	-583 077

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 9	76 296 611	77 034 549
		76 296 611	77 034 549
Summa anläggningstillgångar		76 296 611	77 034 549
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-120	0
Övriga fordringar		3	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 687	37 982
		62 570	38 206
<i>Kassa och bank</i>		978 648	1 082 091
Summa omsättningstillgångar		1 041 218	1 120 297
SUMMA TILLGÅNGAR		77 337 829	78 154 846

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 100 000	51 100 000
Fond för yttre underhåll		231 000	115 500
		51 331 000	51 215 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 345 457	-646 880
Årets resultat		-240 049	-583 077
		-1 585 506	-1 229 957
Summa eget kapital		49 745 494	49 985 543
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 832 000	17 848 000
Summa långfristiga skulder		8 832 000	17 848 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 940 000	9 200 000
Leverantörsskulder		14 447	6 800
Aktuella skatteskulder		22 400	44 800
Övriga skulder		10 511	17 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	772 977	1 052 109
Summa kortfristiga skulder		18 760 335	10 321 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 337 829	78 154 846

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-240 049

-583 077

Avskrivningar

737 938

736 207

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

497 889

153 130

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

120

0

Förändring av kortfristiga fordringar

-24 484

-3 428

Förändring av leverantörsskulder

7 647

-10 614

Förändring av kortfristiga skulder

-308 615

-155 632

Kassaflöde från den löpande verksamheten

172 557

-16 544

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-276 000

-276 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-276 000

-276 000

Årets kassaflöde

-103 443

-292 544

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 082 091

1 374 635

Likvida medel vid årets slut

978 648

1 082 091

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).

Anläggningstillgångar

Stomme & grund	120 år
Stammar	60 år
El till gruppcentral	60 år
Ventilation	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	60 år
Fjärrvärme	30 år
Hiss	31 år
Restpost övrigt	120 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.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finans. poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom yta.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkten (%)

Årsavgifterna genom de totala rörelseintäkt

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 462 312	1 433 640
Övriga serviceavgifter	72 754	72 946
Öres- och kronutjämning	-102	2
	1 534 964	1 506 588

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Räntefond enl. EK-plan	222 590	229 000
Övriga ersättningar och intäkter	0	45
	222 590	229 045

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	68 750	62 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 200	25 375
Elkostnad	13 172	9 685
Vatten och avlopp	-4 241	14 640
Sophämtning	27 336	40 512
Försäkringar	38 149	41 886
Övriga fastighetskostnader	9 492	8 097
Besiktningsskostnader (2årsbesiktning)	3 473	27 387
Fastighetskatt (2023 och 2024)	0	44 800
Löpande underhåll och reparation	12 987	0
	175 318	274 882

Not 5 Övriga kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	18 000	18 500
Fastighetsförvaltning enligt avtal	48 723	47 082
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 050	15 355
Övriga förvaltningskostnader	13 132	8 366
	89 905	89 303

Not 6 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 050	57 300
Sociala avgifter arvoden	18 238	18 002
	76 288	75 302

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	78 600 000	78 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 600 000	78 600 000
Ingående avskrivningar	-1 565 451	-829 244
Årets avskrivningar	-737 938	-736 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 303 389	-1 565 451
Utgående redovisat värde	76 296 611	77 034 549
Taxeringsvärden byggnader	19 090 000	0
Taxeringsvärden mark	3 160 000	5 600 000
	22 250 000	5 600 000
Bokfört värde byggnader	53 180 638	53 918 576
Bokfört värde mark	23 115 973	23 115 973
	76 296 611	77 034 549

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån	925 192	1 141 397
Övriga räntekostnader	843	1 619
	926 035	1 143 016

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	27 600 000	27 600 000
	27 600 000	27 600 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån Handelsbanken 1886	3,98	2027-12-01	8 924 000	9 016 000
Lån Handelsbanken 5165	2,85	2026-12-01	8 924 000	9 016 000
Lån Handelsbanken 1884 (rörlig ränta)	3,9	2026-02-19	8 924 000	9 016 000
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld*			-17 848 000	-9 016 000
Avgår amortering som betalas under nästa år			-92 000	-184 000
			8 832 000	17 848 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 940 000	9 200 000

* Lån som villkorsändras under år 2026 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2025 är 92 000kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	84 332	91 625
Räntefond	545 000	779 000
Medelmmars förutbetalda intäkter	86 343	120 876
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 302	60 608
	772 977	1 052 109

Räntefond ska användas för att täcka upp negativt kassaflöde år 1-8

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 april 2026

Munka Ljungby den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Robert Nicander
Ordförande

Johanna Åkesson

Ludvig Renehov

Alexander Andersson

Rasmus Palmquist

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

Arthur Kozak
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-24 11:43:44 UTC+00:00

LUDVIG RENEHOV



SE BankID - 11a1c53e-f387-4f4d-b2cb-eb66341cbff

2026-04-28 05:00:57 UTC+00:00

RASMUS PALMQUIST



SE BankID - 1ea6d891-4124-4ee8-8d9c-dbc57e9173a0

2026-05-02 12:26:52 UTC+00:00

JOHANNA ÅKESSON



SE BankID - 98cb93fe-7e59-450d-9760-762508ffacec

2026-05-04 12:43:22 UTC+00:00

ALEXANDER ANDERSSON



SE BankID - 526000e2-53e0-4cd5-a1db-f1065adec2f6

2026-05-04 19:14:39 UTC+00:00

ROBERT NICANDER



SE BankID - 28e2f336-81ff-4319-b7ac-000ca0c3357c

2026-05-05 05:49:14 UTC+00:00

Artur Kozak



SE BankID - 221c932b-8429-413a-ab10-a0408c9814b1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Räfsan 4 i Munka Ljungby, org.nr. 769639-4878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Räfsan 4 i Munka Ljungby för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Räfsan 4 i Munka Ljungby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

.....

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-05-05 05:52:03 UTC+00:00

Artur Kozak



SE BankID - dbfaf1fb-dad1-4bf4-921d-ea73ba7409cd