

Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 2

Org.nr: 769607-2235

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 2, organisationsnummer 769607-2235, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen ingår i Samfällighetsföreningen Magasinsgränd. Samfälligheten förvaltar gatan Magasinsgränd i Linköping innerstad. Föreningen delar den med BRF Drottninggatan 1 och 3 samt BRF Stångåblick. Föreningen delar även gemsamhetsanläggning (Drabanten GA:1) med BRF Drottninggatan 1 och 3 i vilket innergård, förrådsutrymmen, tvättstuga, föreningslokal och garage ingår.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningsstämma:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04 på Claras Café vid Magasinstorget i Linköping.

Styrelse

Ordförande	Anders Rönnbrant
Kassör	Bodil Engström
Ledamot	Teija Johansson
Ledamot	Max Engström
Suppleant	Astrid Brissman
Suppleant	Klas Lind

Revisor

Auktoriserad revisor	Christian Kromnér
	Revise AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Åke Jönsson sammankallande, och Fredrik Laurén.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Drottninggatan 5, 7 och 9

Nybyggnadsår: 2002

Ombyggnadsår: 2020

Värdeår: 2002

Fastighetsbeteckning: Drabanten 17

Det finns en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Garage och P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
2 rok	6	473	19
3 rok	16	1 428	
4 rok	4	400	
5 rok	5	566	
Summa	31		

Totalt antal bostadslägenheter: 31

Totalyta (m²): 2 867

Ytan för garageplatserna har räknats med en schablon på 12 kvm/ per plats, vilket ger en extra yta på 228 kvm. Den totala ytan för fastigheten blir 3 095 kvm.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit åtta (8) protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte i anslutning till ordinarie föreningsstämma. Under året har två ledamöter valt att avgå från sina uppdrag. Som ett led i styrelsens omvärldsbevakning och kompetensutveckling deltog föreningen vid Fastighetsmässan på Konsert & Kongress i Linköping. Under 2025 representerades föreningen av en ledamot. Mässan ger möjlighet att ta del av ny teknik, aktuella branschfrågor och utveckling inom fastighetsförvaltning och energi.

Vid räkenskapsårets utgång uppgick antalet medlemmar till 44 och under året har fyra (4) lägenheter överlåtits.

Föreningen har under året inte upptagit några nya lån. Amortering har fortsatt i oförändrad takt, cirka 120 000–150 000 kronor per år, i enlighet med föreningens långsiktiga finansieringsstrategi för drift och underhåll.

Under året har en renovering av föreningens undercentral genomförts. Arbetet har skett i samverkan med Drottninggatan BRF-1 och Drottninggatan BRF-3, då anläggningen ingår i gemensamhetsanläggning GA:1. Åtgärden utgör ett planerat och normalt underhåll i enlighet med underhållsplanen.

En större hissreparation har genomförts under året. Reparationen har hanterats som ett försäkringsärende. Kostnaden kommer att belasta räkenskapsåret 2026 på grund av faktureringsstidpunkten.

Mot bakgrund av genomförd renovering av undercentralen samt generellt ökade kostnader för drift, energi och tjänster beslutade styrelsen att justera årsavgiften från 565 kronor till 610 kronor per kvadratmeter och år. Ambitionen är att den nya nivån ska möjliggöra begränsade avgiftshöjningar om cirka 2 procent per år under de kommande fem åren, motsvarande bedömd inflation och planerat underhållsbehov.

Inga beslut om större underhållsåtgärder har fattats under året. Under 2026 planeras däremot projektering av ett nytt passersystem och en kostnadsutredning ska genomföras avseende eventuellt framtida utbyte av hissar. För att utvärdera effekten av den nya undercentralen kommer energiförbrukningen att följas upp fram till och med september 2026. Resultatet kommer att ligga till grund för bedömning av anläggningens prestanda och framtida energistrategi.

Inga förändringar har skett avseende föreningens förvaltnings-, service- eller driftavtal under 2025. Däremot har ett nytt avtal redan tecknats med Bahnhof gällande internetanslutning som börjar gälla i september 2026 och löper på fem (5) år. Hastigheten kommer fortsatt vara 10Gpbs och kostnaden ingår i avgiften.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

31 bostadsrätter

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 883	1 788	1 589	1 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 44	- 36	- 777	- 3
Soliditet ¹ , %	77	78	78	78
Balansomslutning, tkr	50 330	49 923	50 237	50 810
Föreningen, kr				
Taxeringsvärde / kvm totalyta	23 202	24 021	24 021	24 021
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 796	3 676	3 755	3 692
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 517	3 405	3 478	
Räntekänslighet %	6	6	7	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	84	83	
Sparande / kvm, kr	160	195	63	
Energikostnad / kvm	126	123	113	

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	610	565	540	490
-------------------------------	-----	-----	-----	-----

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 140 000 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

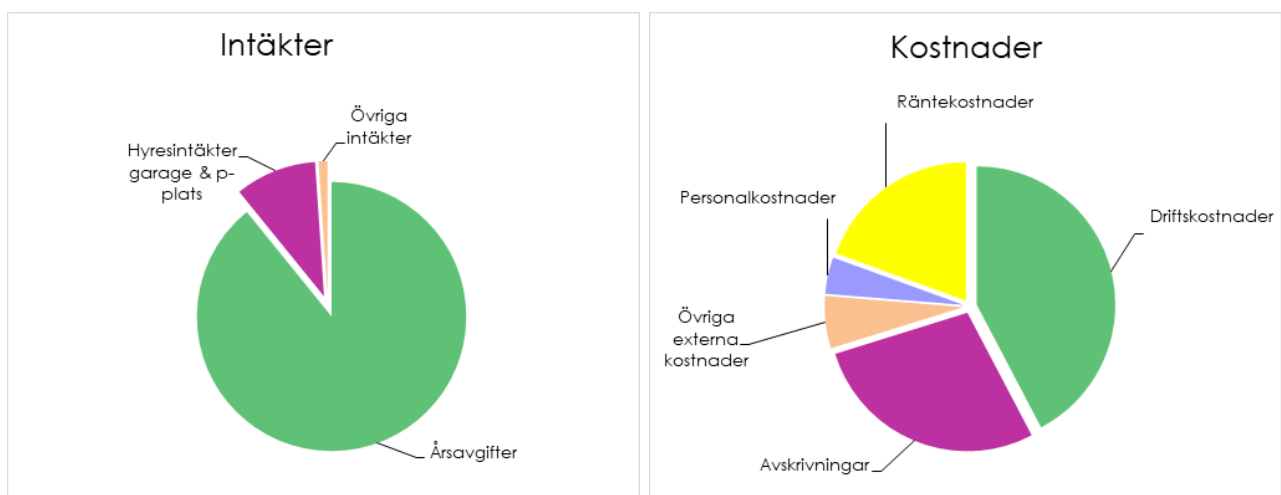
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på ökade räntekostnader under 2025 samt huvudsakligen årets avskrivningar och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 272 000	396 158	1 391 208	- 36 011
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		86 000	-86 000	
Balanseras i ny räkning			- 36 011	36 011
Årets resultat				- 44 001
Belopp vid årets utgång	37 272 000	482 158	1 269 197	- 44 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 269 197
Årets resultat	- 44 001
Totalt	1 225 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	86 000
Balanseras i ny räkning	1 139 196
Totalt	1 225 196

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 882 889	1 787 714
Övriga rörelseintäkter		628	150 701
Summa rörelseintäkter		1 883 517	1 938 415
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-817 622	-855 729
Övriga externa kostnader	3	-117 793	-172 790
Personalkostnader	4	-82 435	-76 471
Avskrivningar		-538 872	-537 314
Summa rörelsekostnader		-1 556 722	-1 642 304
RÖRELSERESULTAT		326 795	296 111
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 109	-138
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 153	5 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 058	-337 611
Summa finansiella poster		-370 796	-332 122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 001	-36 011
RESULTAT FÖRE SKATT		-44 001	-36 011
ÅRETS RESULTAT		-44 001	-36 011



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 375 958	49 348 269
Summa materiella anläggningstillgångar		49 375 958	49 348 269
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	75 000	14 862
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	14 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 450 958	49 363 131
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		154	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 268	74 785
Summa kortfristiga fordringar		78 422	74 947
Kassa och bank			
Kassa och bank		804 871	487 988
Summa kassa och bank		804 871	487 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		883 293	562 935
SUMMA TILLGÅNGAR		50 334 251	49 926 066



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 272 000	37 272 000
Fond för yttre underhåll		482 158	396 158
Summa bundet eget kapital		37 754 158	37 668 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 269 197	1 391 208
Årets resultat		-44 001	-36 011
Summa fritt eget kapital		1 225 196	1 355 197
SUMMA EGET KAPITAL		38 979 354	39 023 355
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	2 865 500	2 985 500
Summa långfristiga skulder		2 865 500	2 985 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 865 500	2 985 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	8 020 000	7 553 500
Leverantörsskulder		159 586	139 561
Skatteskulder		9 137	5 563
Övriga skulder		21 885	18 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	278 789	200 012
Summa kortfristiga skulder		8 489 397	7 917 211
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 489 397	7 917 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 334 251	49 926 066



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	326 796	296 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	538 872	537 314
Summa	865 668	833 425
Övriga finansiella poster	5 109	-138
Erhållen ränta	2 153	5 627
Erlagd ränta	-378 058	-337 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	494 871	501 303
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 906	613
Förändring av rörelseskulder	105 116	-146 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten	597 081	355 705
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i materiella anläggningstillgång	-566 561	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-60 138	-14 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-626 699	-14 862
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändringar av långfristiga skulder	346 500	-226 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	346 500	-226 500
Årets kassaflöde	316 882	114 343
Likvida medel vid årets början	487 988	373 646
Likvida medel vid årets slut	804 871	487 988

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Elstolpar fiber	15	6,67
Solceller	20	5
Ventilationsaggregat	10	10
Värmeanläggning	25	4

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 683 785	1 619 233
Hysesintäkter garage och p-platser	186 300	166 000
Hysesbortfall	-1 600	-1 300
Debiterade elkostnader	14 404	3 781
Totalt nettoomsättning	1 882 889	1 787 714

I årsavgiften ingår föreningens utgifter såsom el, värme, vatten, bredband samt amorteringar och avsättning till fond.

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	53 064	44 924
Uppvärmning	269 785	270 489
Vatten och avlopp	66 728	63 769
Sophämtning	0	16 419
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	24 568	0
Grundavtal hiss	9 438	9 441
Hissbesiktning	8 489	5 565
Fastighetsskötsel	121 380	101 989
Snöröjning/sandning	1 648	4 784
Bevakningskostnader	8 110	4 963
Övriga köpta tjänster	3 688	0
Bredband/kabel-TV	74 492	71 140
Försäkring	48 176	45 282
Försäkringsersättningar	0	-4 552
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	53 940	50 521
Samfällighetskostnader	0	3 000
Förbrukningsmaterial	12 752	23 691
Förbrukningsinventarier	0	3 804
Övriga driftkostnader	1 065	1 066
Reparation och underhåll	27 669	0
Reparation och underhåll portar och lås	0	1 985
Reparation och underhåll hiss	6 132	1 876
Reparation och underhåll tvättstuga	4 671	2 370
Sophantering/återvinning	4 233	2 387
Reparation och underhåll el	0	13 455
Reparation och underhåll VVS	4 480	0
Gård/trädgård	13 115	117 361
Totalt driftkostnader	817 622	855 729

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	12 715	10 978
Medlems- och föreningsavgifter	4 610	0
Arvode ekonomisk förvaltning	57 480	54 408
Revisionsarvode	12 344	11 875
Webbsida	0	741
Konsultarvode	0	47 700
Bankkostnader	8 947	3 892
Övriga administrativa kostnader	7 121	9 700
Föreningsomkostnader	693	476
Övriga kostnader	13 883	33 020
Totalt övriga externa kostnader	117 793	172 790

Not 4. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	70 850	64 667
Sociala kostnader	11 585	11 804
Totalt personalkostnader	82 435	76 471

Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	49 684 737	49 684 737
Anskaffningsvärde mark	6 855 000	6 855 000
Inköp	566 561	0
Utgående anskaffningsvärden	57 106 298	56 539 737
Accumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 191 468	- 6 654 154
Årets avskrivningar	- 538 872	- 537 314
Utgående avskrivningar	-7 730 340	-7 191 468
Utgående redovisat värde	49 375 958	49 348 269
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	54 011 000	52 945 000
Taxeringsvärde mark	17 800 000	21 400 000
	71 811 000	74 345 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	70 800 000	73 400 000
Lokaler	1 011 000	945 000
	71 811 000	74 345 000

Not 6. Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 862	0
Inköp	60 000	15 000
Försäljningar/utrangeringar	0	- 138
Omklassificeringar	138	0
Utgående anskaffningsvärden	75 000	14 862
Utgående redovisat värde	75 000	14 862

Marknadsvärdet är 76 800,07 kronor per 251231.

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	53 846	52 210
Kabel-tv/Bredband	19 461	17 785
FRUBO AB	4 961	4 790
Summa	78 268	74 785

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån 3975 82 14187	2027-06-17	3,33 %	2 985 500	3 105 500
Lån 3975 82 47123	2026-01-24	2,61 %	2 570 000	2 083 500
3975 84 21670	2026-04-22	2,474 %	5 330 000	5 350 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 885 500	10 539 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 020 000	-7 553 500
			2 865 500	2 985 500

De lån som förfaller under 2026 redovisas som kortfristig skuld men avses att förlängas efter förfallodagen.
Amorteringar för år 2026 beräknas bli 120 000 kr.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	59 299	14 496
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	172 095	137 114
Elkostnad	4 500	5 068
Värmekostnad	37 020	34 598
Vattenavgifter	5 875	5 635
Övriga kostnader	0	-1 065
Fastighetsskötsel	0	4 166
Summa	278 789	200 012

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 700 000	18 700 000
Summa:	18 700 000	18 700 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27

Anders Rönnbrant

Bodil Engström

Teija Johansson

Max Engström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Revise AB
Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Drottninggatan 2, Årsredovisning 2025

ID: 89512fb0-4242-11f1-8ae4-dd95a0359863

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-27

Underskrifter

Brf Drottninggatan 2
max.carl.engstrom@gmail.com
Signerat: 2026-04-27 19:10 BankID MAX CARL ALEXANDER
ENGSTRÖM

Brf Drottninggatan 2
bodilengstrom@gmail.com
Signerat: 2026-04-29 09:00 BankID BODIL ENGSTRÖM

Revise Sverige AB
christian@revise.se
Signerat: 2026-05-15 09:21 BankID Christian Robert Kromnér

Brf Drottninggatan 2
anders.ronnbrant@gmail.com
Signerat: 2026-04-28 08:39 BankID Anders Peter Mikael
Rönnbrant

Brf Drottninggatan 2
teija.johansson50@gmail.com
Signerat: 2026-05-11 20:59 BankID Teija Irene Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
250 Original 2025.pdf	798.8 kB	1d62 ece7 1490 e49b 85ca 81c5 a311 ac5c c040 8c5a 4d39 34ac 78b8 079a b499 6a24

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-27	16:11	Skapat Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-27	19:10	Signerat Brf Drottninggatan 2 Genomfört med: BankID av MAX CARL ALEXANDER ENGSTRÖM. IP: 95.193.97.88
2026-04-28	08:39	Signerat Brf Drottninggatan 2 Genomfört med: BankID av Anders Peter Mikael Rönnbrant. IP: 95.193.5.241
2026-04-29	09:00	Signerat Brf Drottninggatan 2 Genomfört med: BankID av BODIL ENGSTRÖM. IP: 5.150.251.146
2026-05-11	20:59	Signerat Brf Drottninggatan 2 Genomfört med: BankID av Teija Irene Johansson. IP: 5.150.251.151

Händelser

2026-05-15

09:21

Signerat | Revise Sverige AB
Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 2, org.nr 769607-2235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 2 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 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"



Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

ID: 19791019xxxx
IP: 212.247.xxx.xxx

2026-05-15 07:20:00 UTC

Dokumentidentitet i Diffinder: 019e2a81-9f5f-72df-a76e-55bf650e17a7

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.