ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Bostadsrättsföreningen Närdingen 2

Org.nr: 769604-8466

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Närdingen 2, organisationsnummer 769604-8466, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighetens adress är Sköntorpsvägen 107 och 109, 120 53 Årsta. Fastighetens beteckning är Närdingen 2
Tomtens areal: 4579 kvm
Byggnadsår: 2006-2007
Byggnadens värdeår: 2007

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:
Tomträtt. Tomträtten kan som tidigast sägas upp 2026-06-30.

Omprövning av tomträttsavgälde. Föreningen skrev på nytt avtal 13/12 2024. Den årliga avgiften för tomträtten är fr.o.m 2026-07-01 569 000 kr. Särskild nedsättning gäller de fyra först åren:
År 1: 366 200 kr
År 2: 416 900 kr
År 3: 467 600 kr
År 4: 518 300 kr

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Folksam from 2025-05-01. Samtliga lägenheter har brf-tillägget from 2024-11-01.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse

Ledamot	Andreas Beskow
Ledamot	Ove Lindahl
Ledamot	Hanna Lidgren
Ledamot	Pia Sjöholm
Ledamot	Johan Boiardt
Suppleant	Noemi Beskow

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ove Lindahl samt Pia Sjöholm.
Joakim Lehrman avgick i december 2025 och Lillemor Brenter avgår i februari 2026, båda på grund av flytt.
Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit Andreas Beskow och Pia Sjöholm.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.
På stämman deltog 14 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor	Maria Johansson
	Blixt Revision AB

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sköntorpsvägen 107 & 109, 120 53 Årsta

Nybyggnadsår: 2007
Värdeår: 2007

Fastighetsbeteckning: Närdingen 2

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
2 rok	18	1 215
3 rok	20	1 619
6 rok	2	272
Summa	**40**	**3 106**

Totalt antal bostadslägenheter: 40

P-platser

	Antal platser
	34

Totalyta (m²): 3 106

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av FRUBO AB.
Teknisk fastighetsförvaltning har skötts av Nabo AB.
Trädgårdsskötsel och snöröjning har skötts av GK Mark & Trädgård AB.
Fastighetsstädning har skötts av Effekt Svensk AB.

Löner och ersättningar

Styrelsen har under räkenskapsåret erhållit sammanlagt 80 000 kr i ersättning.

Ekonomi

Årsavgifterna för bostäderna har under räkenskapsåret uppgått till 2 630 736 kronor (847 kr/m2)

e ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Upphandling av fasadrenovering har genomförts, inklusive granskning av förfrågningsunderlag, utvärdering av anbud, kontraktsförhandling och tecknande av avtal med vald entreprenör.
- Fasadrenoveringen påbörjas och avslutas år 2026. Låneupphandling har genomförts tillsammans med Nabo, där anbud begärdes in från sex olika banker. Styrelsen valde att gå vidare med Swedbank, föreningens nuvarande bank, då de erbjöd lägst ränta oavsett bindningstid.
- Juridisk konsultation genomfördes för att bedöma möjligheten att driva fasadrenoveringen som ett skadeärende. Avsaknad av entreprenadkontrakt, slutbesiktning och annan dokumentation från 2007 medförde att styrelsen bedömde att det inte fanns tillräckliga skäl att gå vidare i frågan.
- Värmekurvan har justerats ned något och nattsänkningen har tagits bort i syfte att minska effekttopparna. Justeringen syftar till att minska värmekostnaden, få stabilare inomhustemperatur, jämnare värmedrift samt mindre slitage på anläggningen.
- Hissarna har renoverats, inklusive byte av drivmodul (frekvensomriktare) i schakttoppen och uppgradering av nödtelefoner till 4G. Därutöver har kretskort och batteri bytts ut i 109:ans hiss.
- Radonmätning har slutförts.
- Dokumentation har förberetts inför övergång till K3. Frubo kommer att genomföra K3-redovisningen på föreningens uppdrag.
- Arbetet med att införa digitala parkeringstillstånd har påbörjats
- Tidsinställningarna för trapphusbelysningen har justerats för att minska energiförbrukningen och därmed sänka kostnaderna.

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Medlemsinformation

65 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 65

40 bostadsrätter

65 medlemmar vid räkenskapsårets slut

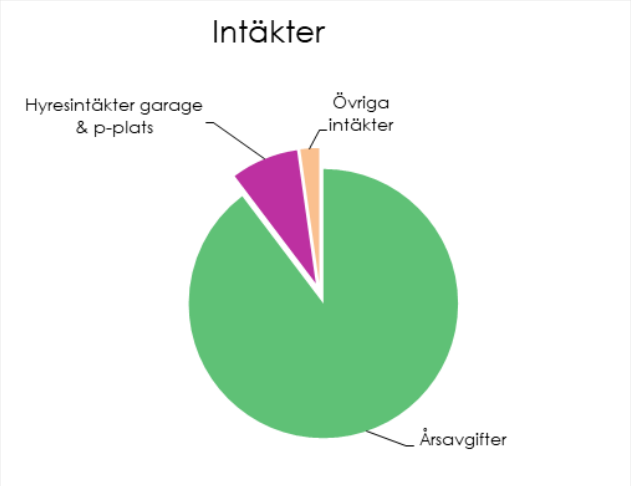
Flerårsöversikt

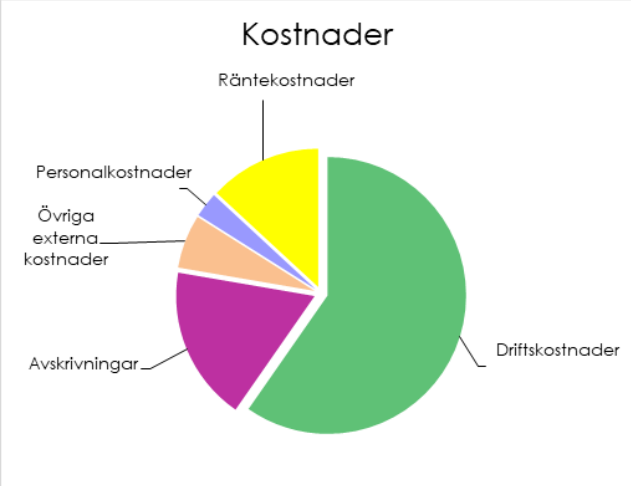
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 922	2 909	2 565	2 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 527	- 48	- 362	- 162
Soliditet[1], %	83	83	83	83
Balansomslutning, tkr	80 885	81 534	81 737	82 098
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	847	847	700	700
skuldsättning per kvm	4 182	4 235	4 288	
skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 182	4 235	4 288	
sparande per kvm	159	185	178	
räntekänslighet	5	5	6	
Energikostnad per kvm	225	213	183	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	88	

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till ökade räntekostnader samt gjorda avskrivningar, tas avskrivningarna ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.





ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

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.

e ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 014 000	7 986 000	3 660 848	- 2 846 832	- 47 914
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			420 000	-420 000	
Balanseras i ny räkning				- 47 914	47 914
Årets resultat					- 527 454
Belopp vid årets utgång	**59 014 000**	**7 986 000**	**4 080 848**	**- 3 314 746**	**- 527 454**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 314 745
Årets resultat	- 527 454
Totalt	**- 3 842 199**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	420 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 256 865
Balanseras i ny räkning	- 4 005 334
Totalt	**- 3 842 199**

Styrelsen föreslår att fonden nyttjas för årets underhåll av hissar.

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	2 921 991	2 909 136
Övriga rörelseintäkter		10 800	3 600
Summa rörelseintäkter		**2 932 791**	**2 912 736**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*2*	-2 065 012	-1 633 624
Övriga externa kostnader	*3*	-217 014	-124 406
Personalkostnader		-100 894	-87 039
Avskrivningar		-623 676	-621 636
Summa rörelsekostnader		**-3 006 596**	**-2 466 705**
RÖRELSERESULTAT		**-73 805**	**446 031**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 507	76 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 156	-570 804
Summa finansiella poster		**-453 649**	**-493 945**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-527 454**	**-47 914**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-527 454**	**-47 914**
ÅRETS RESULTAT		**-527 454**	**-47 914**

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	77 581 095	78 202 731
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	28 610	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**77 609 705**	**78 202 731**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**77 609 705**	**78 202 731**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 432	1 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*6*	121 945	121 300
Summa kortfristiga fordringar		**125 377**	**123 026**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 149 845	3 208 221
Summa kassa och bank		**3 149 845**	**3 208 221**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 275 222**	**3 331 247**
SUMMA TILLGÅNGAR		**80 884 927**	**81 533 978**

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 000 000	67 000 000
Fond för yttre underhåll		4 080 848	3 660 848
Summa bundet eget kapital		**71 080 848**	**70 660 848**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 314 745	-2 846 832
Årets resultat		-527 454	-47 914
Summa fritt eget kapital		**-3 842 199**	**-2 894 746**
SUMMA EGET KAPITAL		**67 238 649**	**67 766 102**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	3 075 000	4 920 000
Summa långfristiga skulder		**3 075 000**	**4 920 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*7*	9 915 000	8 235 000
Leverantörsskulder		186 318	186 800
Skatteskulder		4 874	6 229
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*8*	465 086	419 247
Summa kortfristiga skulder		**10 571 278**	**8 847 876**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**80 884 927**	**81 533 978**

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-73 805	446 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		623 676	621 636
Summa		**549 871**	**1 067 668**
Erhållen ränta		37 507	76 859
Erlagd ränta		-491 156	-570 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**96 222**	**573 722**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-2 351	138 666
Minskning av rörelseskulder		43 403	10 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**137 274**	**722 732**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 650	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 650**	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-165 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-165 000**	**-165 000**
Årets kassaflöde		**-58 376**	**557 732**
Likvida medel vid årets början		**3 208 221**	**2 650 488**
Likvida medel vid årets slut		**3 149 845**	**3 208 221**

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*	*Avskrivning (%)*
Byggnader & tomträtt	150	0,67
Laddstolpar	10	10

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Not 1. Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter bostäder	2 630 736	2 630 736
Hyresintäkter garage och p-platser	236 400	236 900
Debiterade elkostnader	54 855	41 500
Totalt nettoomsättning	**2 921 991**	**2 909 136**

Not 2. Driftkostnader	**2025**	**2024**
Fastighetsel	117 033	99 048
Uppvärmning	434 345	418 064
Vatten och avlopp	146 115	143 817
Sophämtning	142 868	133 127
Grundavtal hiss	13 739	17 810
Hissbesiktning	4 478	4 333
Grundavtal el och larm	0	7 029
Fastighetsskötsel extra	1 056	0
Fastighetsstäd	99 973	72 617
Teknisk förvaltning	44 096	73 636
Snöröjning/sandning	34 017	89 146
Bredband	42 720	42 720
TV	48 584	48 344
Försäkring	53 326	55 288
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 960	65 200
Tomträttsavgälder	231 100	231 100
Förbrukningsmaterial	9 957	4 906
Förbrukningsinventarier	1 985	2 847
Reparation och underhåll	344 356	32 179
Reparation och underhåll byggnad	141 419	0
Reparation och underhåll VVS	0	13 941
Reparation och underhåll gård/trädgård	82 390	78 472
Övrigt reparation och underhåll	2 496	0
Totalt driftkostnader	**2 065 012**	**1 633 624**

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Föreningsstämma	300	0
Arvode ekonomisk förvaltning	77 244	76 056
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 438
Revisionsarvode	14 625	15 000
Webbsida	2 409	2 059
Advokat- och rättegångskostnader	75 000	0
Konsultarvode	20 373	356
Bankkostnader	3 689	3 500
Övriga administrativa kostnader	11 584	14 818
Föreningsomkostnader	11 790	10 179
Totalt övriga externa kostnader	**217 014**	**124 406**

Not 4. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	85 583 750	85 583 750
Utgående anskaffningsvärden	**85 583 750**	**85 583 750**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 381 019	- 6 759 383
Årets avskrivningar	- 621 636	- 621 636
Utgående avskrivningar	**-8 002 655**	**-7 381 019**
Utgående redovisat värde	**77 581 095**	**78 202 731**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	83 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	62 000 000
	138 000 000	**140 000 000**

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	30 650	0
Utgående anskaffningsvärden	**30 650**	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 2 040	0
Utgående avskrivningar	**- 2 040**	**0**
Utgående redovisat värde	**28 610**	**0**

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	17 828	17 678
Tomträttsavgäld	57 775	57 775
Ownit Bredband AB	10 680	10 680
Com Hem	12 351	12 146
FRUBO AB	6 497	6 437
Bostadsrätterna	5 010	5 560
Nabolaget AB	11 804	11 024
Summa	**121 945**	**121 300**

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Banklån 2755545098	2029-12-20	3,13 %	3 135 000	3 195 000
Banklån 2755545155	2026-01-28	2,28 %	4 935 000	4 980 000
Banklån 2755545262	2026-10-23	4,14 %	4 920 000	4 980 000
Summa skulder till kreditinstitut			**12 990 000**	**13 155 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 915 000	-8 235 000
			3 075 000	**4 920 000**

De skulder som förfaller under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed, samt kommande års amortering.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	87 776	83 498
Förskottsbet avgift/hyra	248 549	223 334
Fortum fjärrvärme, el	60 414	57 894
Stockholm Vatten, vatten och renhållning	53 910	47 276
Ellevio	8 897	7 245
Suez Recycling AB	5 540	0
Summa	**465 086**	**419 247**

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Not 9. Ställda säkerheter

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

Underskrifter

Årsta enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-20

Andreas Beskow

Ove Lindahl

Hanna Lidgren

Pia Sjöholm

Johan Boiardt

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

Blixt Revision AB
Maria Johansson
Auktoriserad revisor

ID:caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238 Status: Signerat av alla

Verifikat

Status: Signerat av alla

Titel: Brf Närdingen 2 - Årsredovisning 2025

Skapat: 2026-03-25

ID: caf8d780-284b-11f1-8c90-fb4d89f9c238

Underskrifter

Brf Närdingen 2
johan.boiardt@gmail.com
Signerat: 2026-04-03 04:16 BankID Johan Erik Boiardt

Brf Närdingen 2
piasjoholm@yahoo.se
Signerat: 2026-04-07 21:39 BankID PIA SJÖHOLM

Brf Närdingen 2
andreas.beskow.dahlberg@gmail.com
Signerat: 2026-04-07 22:01 BankID ANDREAS HENRIK BESKOW DAHLBERG

Brf Närdingen 2
ovelindahl52@gmail.com
Signerat: 2026-04-08 00:07 BankID OVE LINDAHL

Brf Närdingen 2
hannalidgren@hotmail.com
Signerat: 2026-04-10 21:48 BankID Hanna Lidgren

Blixt Revision AB
maria@blixt-revision.se
Signerat: 2026-04-27 17:13 BankID Maria Eva-Lotta Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
118 ÅR 2025.pdf	454.9 kB	`b2d5 8d1a 2b09 04c5 af3d 7918 85f6 6ab0 dfa2 01a9 d64d d4c1 ad17 9c62 7066 c8b7`

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-25	14:15	Skapat | Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-03	04:16	Signerat | Brf Närdingen 2 Genomfört med: BankID av Johan Erik Boiardt. IP: 104.28.31.63
2026-04-07	21:39	Signerat | Brf Närdingen 2 Genomfört med: BankID av PIA SJÖHOLM. IP: 84.216.99.59
2026-04-07	22:01	Signerat | Brf Närdingen 2 Genomfört med: BankID av ANDREAS HENRIK BESKOW DAHLBERG. IP: 188.66.51.0
2026-04-08	00:07	Signerat | Brf Närdingen 2 Genomfört med: BankID av OVE LINDAHL. IP: 2.66.75.71

Händelser

2026-04-10	21:48	Signerat | Brf Närdingen 2 Genomfört med: BankID av Hanna Lidgren. IP: 212.107.146.43
2026-04-27	17:13	Signerat | Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 94.234.77.168

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 Närdingen 2

Org. nr. 769604–8466

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrätts-föreningen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 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 på fel.

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

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Dokument-ID 092221155575765808882 Signerat MJ

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 föreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 vi 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155575765808882 Signerat MJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576580882

Dokument

2512 RB Närdingen 2
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-04-27 17:13:09 CEST (+0200) av Maria Johansson (MJ)
Färdigställt 2026-04-27 17:13:43 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)
Blixt Revision AB
Personnummer 197611042008
maria@blixt-revision.se
+46703864719

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2026-04-27 17:13:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify