

Årsredovisning för

Brf Blocket 2

769622-8993

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blocket 2, 769622-8993, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-13 och aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-08.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Nybyggnadsår	Värdeår
Blocket 2	Lidingö	1943	1994

Fastigheten består av ett flerbostadshus belägen på Stenkilsvägen 2-4. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Byggnadsytor

Byggnaden omfattar:

Objektstyp	Antal	Yta
Bostadsrätter	25	1262
Hysesrätter	1	27
Lokaler	3	422

Totalyta: 1 711 kvm (varav 1 289 kvm bostadsyta och 422 kvm lokalyta)

Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:

Ett rum och kök 7 st

Två rum och kök 18 st

Tre rum och kök 1 st

Föreningen har 3 st lokaler upplåtna med hyresrätt till följande företag:

- HOs Brother Co
- HDX Restauranger AB
- Master of Audio AB

Föreningen upplåter även 21 parkeringsplatser för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Styrelsens sammansättning

Ordförande:	Adam Van Dam
Styrelseledamot:	Axel Truvert
Styrelseledamot:	Fritzika Dölling
Styrelseledamot:	Lillemor Falk
Styrelseledamot:	Malin Troberg Lindén

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av styrelsens ledamöter i förening.

Valberedning

Fernando Dalphinus
Josefine Plahn Ljungdahl
Wilhelm Jansson

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor Moore Allegretto Sweden AB

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning:	SaveTime Ekonomikonsult AB
Fastighetsskötare:	Eneroths Fastighetsservice AB
Hissar:	Hissen AB och Kiwa
Städning:	Allservice fönsterputs och städ

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Styrelseförändringar	En ny styrelseledamot valdes in i styrelsen på årsstämman.
Fastighetsunderhåll	Belysningen på tomten har uppgraderats för ökad trivsel och trygghet.
Fastighetsunderhåll	Besiktning av stamledningar och avloppsfilmning genomfördes utan anmärkning.
Restauranglokal	Under året har Quarti fått nya ägare.
Månadsavgiften	Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5% vid årsskiftet för att möta kommande kostnadsökningar.
Finansiella beslut	Föreningen är frivilligt momsregistrerad sedan 2025-10-01. I samband med detta har föreningen tecknat nya avtal med samtliga hyresgäster.
Energieffektivisering	I tvättstugan har torkskåpet bytts ut mot ett mer energieffektivt skåp.
Investering	Föreningen har under året installerat en laddstolpe med två laddpunkter.

Teknisk status och underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som reviderades och uppdaterades under 2025. Planen sträcker sig nu fram t.o.m. 2075. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen och ligger till grund för föreningens fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållsprognos

Fastighetsunderhåll	Injustering av värmesystemet samt byte av ventiler och termostater på radiatorer under 2026.
Fastighetsunderhåll	Byte av fönster i restauranglokalen samt uppgradering av belysning i tillhörande trädgård inom 1-2 år.
Energieffektivisering	Byte av torktumlare och tvättmaskin till mer energieffektiva maskiner under 2026.
Fastighetsunderhåll	Uppgradering av ventilationssystem i fastigheten och täta vinden inom de kommande 5 åren.
Fastighetsunderhåll	Underhåll av fönster inom de kommande 10 åren.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 31 medlemmar. 1 medlem avgick under året och vid räkenskapsårets slut hade föreningen 30 medlemmar.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (kr)

	2025	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 069 802	1 969 548	1 619 439	1 554 969	1 485 707
Resultat efter finansiella poster	144 082	-326 643	-130 216	-174 862	-268 800
Soliditet %	63	63	63	63	63
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	973	929	688	688	688
Energikostnad/kvm totalyta	346	433	233	286	292
Värmekostnad/kvm totalyta	259	254	241	219	226
El/kvm totalyta	31	25	25	21	20
Vatten/kvm totalyta*	56	154	-32	46	46
Sparande/kvm totalyta	255	70	161	157	37
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	8 823	8 932	9 011	9 106	9 249
Skuldsättning/kvm totalyta	6 508	6 584	6 642	6 713	6 818
Ränta/kvm totalyta	186	244	176	123	91
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	57,9	58,5	52,3	54,3	57
Räntekänslighet (%)	9,1	9,6	13,1	13,2	13,7

Bostadsrättsyta 1 262 kvm (1 259 kvm t.o.m. 2024). Totalyta 1 711 kvm (1 708 kvm).

*) Angående kostnad för vatten se även not 3.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 474 125	1 550 610	1 076 382	-8 134 999	-326 643
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat				-326 643	326 643
Avsättning yttre fond			218 050	-218 050	
lanspråktagande yttre fond			-128 529	128 529	
Årets resultat					144 082
	26 474 125	1 550 610	1 165 903	-8 551 163	144 082

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-8 551 163
Årets resultat	144 082
Totalt	-8 407 081
Avsättning till yttre underhållsfond	153 350
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-9 535
Balanseras i ny räkning	-8 550 896
Summa	-8 407 081

För resultat och ställning i övrigt, se efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 069 802	1 969 548
Övriga rörelseintäkter		49 540	28 301
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 119 342	1 997 849
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 263 007	-1 490 778
Personalkostnader		-117 821	-114 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 123	-316 873
Summa rörelsekostnader		-1 663 951	-1 922 522
Rörelseresultat		455 391	75 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 762	14 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 071	-416 619
Summa finansiella poster		-311 309	-401 970
Resultat efter finansiella poster		144 082	-326 643
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		144 082	-326 643
Skatter			
Årets resultat		144 082	-326 643

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	31 221 880	31 505 003
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
Pågående nyanläggningar	6	31 124	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 253 004	31 505 003
Summa anläggningstillgångar		31 253 004	31 505 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		414 912	354 415
Övriga fordringar		96 375	85 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 624	79 718
Summa kortfristiga fordringar		593 911	519 795
Kassa och bank			
Kassa och bank		970 014	922 312
Summa kassa och bank		970 014	922 312
Summa omsättningstillgångar		1 563 925	1 442 107
SUMMA TILLGÅNGAR		32 816 929	32 947 110

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 024 735	28 024 735
Yttre fond		1 165 903	1 076 382
Summa bundet eget kapital		29 190 638	29 101 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 551 163	-8 134 999
Årets resultat		144 082	-326 643
Summa fritt eget kapital		-8 407 081	-8 461 642
Summa eget kapital		20 783 557	20 639 475
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	4 550 000
Summa långfristiga skulder		0	4 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 135 000	6 695 000
Deposition lokalhyresgäster		56 174	56 174
Leverantörsskulder		11 898	260 442
Skatteskulder		8 534	93 412
Övriga skulder		135 053	42 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		686 713	609 952
Summa kortfristiga skulder		12 033 372	7 757 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 816 929	32 947 110

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	144 082	-326 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	269 918	310 356
	<u>414 000</u>	<u>-16 287</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414 000	-16 287
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-74 821	84 402
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-150 354	119 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 825	187 517
 Investeringsverksamheten		
pågående arbete - laddstolpar	-31 124	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 124	
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-110 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	-100 000
 Årets kassaflöde	47 701	87 517
Likvida medel vid årets början	922 313	834 795
Likvida medel vid årets slut	970 014	922 312

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNBAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkonger	50
-Treglasfönster	20
-Fjärrvärmecentral	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgift	1 227 953	1 169 479
Hysesintäkter bostäder	72 900	71 250
Hysesintäkter, garage och parkering	41 670	49 000
Hysesintäkter, lokaler	727 279	679 819
Summa	2 069 802	1 969 548

*) I årsavgiften ingår värme, vatten samt basutbud för kabel-TV.

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Uppvärmning	444 368	434 415
El	52 371	42 871
Vatten och avlopp	95 246	262 425
Hiss	11 095	10 833
Sophämtning	38 969	31 700
Städning	52 668	51 288
Fastighetsskötsel	12 353	14 000
Kabel-TV och Bredband	113 072	111 640
Fastighetsförsäkring	24 672	27 688
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 614	3 015
Förbrukningsinventarier, fastighet	24 836	17 641
	871 264	1 007 516

*) Vattenavläsning under hösten 2023 resulterade i en kreditering av vattenkostnaden på 91 914 kr, därav negativ kostnad för vatten och avlopp 2023. Då Lidingö Stad under 2024 meddelat att deras avläsning var felaktig så har föreningen debiterats för en högre kostnad under 2024. Under hösten 2025 fick föreningen, efter yttreligare kontakt med Lidingö Stad, krediterad avgift för 2024.

Reparationer och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	9 239	17 590
Vatten och avlopp	15 841	19 486
Värme	14 093	47 991
Tvättstugan	10 939	1 232
Elanläggning	27 045	0
Hissar	29 638	31 923
Självrisk vid skada	8 300	0
Huskropp	65 604	27 001
	180 699	145 223

Planerade underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Gård	0	128 529
Huskröpp	9 535	0
	9 535	128 529

Administrativa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Kontorsmaterial	70	708
Telefon och porto	200	100
Datakostnader	388	0
Revisionsarvode	21 525	25 000
Kameral förvaltning	67 216	66 120
Bankkostnader	8 258	7 349
Föreningsavgifter	5 020	5 020
Konsultarvoden	7 907	16 914
Övriga kostnader	1 641	1 999
	112 225	123 210

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	89 284	86 300
	89 284	86 300

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 494 062	34 494 062
	34 494 062	34 494 062
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 989 059	-2 705 936
-Årets avskrivning enligt plan	-283 123	-283 123
	-3 272 182	-2 989 059
Redovisat värde vid årets slut	31 221 880	31 505 003
Taxeringsvärde		
Mark	14 209 000	16 910 000
Byggnad	26 837 000	23 282 000
	41 046 000	40 192 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	337 500	337 500
Vid årets slut	337 500	337 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-337 500	-303 750
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden		-33 750
Vid årets slut	-337 500	-337 500
Redovisat värde vid årets slut	0	0

Not 6 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	0	0
Påbörjat arbete	31 124	
Redovisat värde vid årets slut	31 124	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
SEB 49143982, ränta 2,38%, slutbetalningsdag 2026-02-28	2 890 000	2 940 000
SEB 44338270, ränta 2,85%, slutbetalningsdag 2026-12-28	4 550 000	4 550 000
SEB 44338297, ränta 2,45%, slutbetalningsdag 2026-04-28	3 595 000	3 655 000
	11 035 000	11 145 000
<i>Planenlig amortering 2026</i>		
Kommande års amorteringar	100 000	100 000
Summa skulder till kreditinstitut	11 135 000	11 245 000

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 550 000	12 550 000
Summa ställda säkerheter	12 550 000	12 550 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelseförändringar Efter räkenskapsårets utgång har två styrelseledamöter avgått.

Avtal Ett nytt avtal gällande bredband och TV tecknades med Tele2

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades, Lidingö 2026-03-09

Ort och datum enligt elektroniska signaturer

Adam Van Dam Ordförande	2026 - -	Fritzika Dölling Ledamot	2026 - -
----------------------------	----------	-----------------------------	----------

Axel Truvert Ledamot	2026 - -
-------------------------	----------

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 17:36

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 10.03.2026 14:25

DOCUMENT ID:

B1FhscaFZI

ENVELOPE ID:

HkPhjqaFZI-B1FhscaFZI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Blocket 2.pdf

14 pages

SHA-512:

9a5b8d886db9eaaeadc0bb2da2df461792ad8619de7cdb
93cbcc5d3c97d8ea0c619c81a45f53b026dc1db87169f6
47f4b1a71b90b12c0dd3c7becea13fea2f20

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
ADAM THANG VAN DAM [REDACTED]	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:57 10.03.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/05) IP: 188.151.200.60
Bengt Axel Michael Truvert [REDACTED]	 Signed Authenticated	10.03.2026 22:08 10.03.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/15) IP: 188.151.221.156
Fritzika Gittan Tatiana Dölling [REDACTED]	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:58 11.03.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/04) IP: 188.151.207.28
JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:36 11.03.2026 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 34.249.87.65

* 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 Brf Blocket 2

Org.nr 769622-8993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blocket 2 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 Brf Blocket 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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.

Stockholm den 11 mars 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 17:35

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 11.03.2026 17:34

DOCUMENT ID:

rJT5Fzy9-g

ENVELOPE ID:

ryqqKGy5Wx-rJT5Fzy9-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Blocket 2.pdf

3 pages

SHA-512:

8d7f01a908404b4f8fa7f53792f9cda336a837c3c4aafa7
60123df4240af0eb66fa068facae27e1d61c854ff6048cbb
d7b75cf616ac0edc14cb3f4eb15517603

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	Signed	11.03.2026 17:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@mooresw eden.se	Authenticated	11.03.2026 17:35	Low	IP: 34.249.87.65

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blocket 2

Org.nr 769622-8993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blocket 2 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 Brf Blocket 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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.

Stockholm den 11 mars 2026

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 17:35

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 11.03.2026 17:34

DOCUMENT ID:

rJT5Fzy9-g

ENVELOPE ID:

ryqqKGy5Wx-rJT5Fzy9-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Blocket 2.pdf

3 pages

SHA-512:

8d7f01a908404b4f8fa7f53792f9cda336a837c3c4aafa7
60123df4240af0eb66fa068facae27e1d61c854ff6048cbb
d7b75cf616ac0edc14cb3f4eb15517603

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	Signed	11.03.2026 17:35	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	11.03.2026 17:35	Low	IP: 34.249.87.65

* 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