

Årsredovisning

för

Brf Hyresgästen 1

769613-2625

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Revisionsberättelse	Bil. 1

Styrelsen för Brf Hyresgästen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetsuppgifter

BRF Hyresgästen 1 bildades 2005-10-20 och registrerades hos Bolagsverket. Föreningen förvärvade fastigheten Sollentuna Hyresgästen 1 2012-10-15 genom förvärv av bolaget Gästhyran 1 AB, org nr 559605-4009. Föreningen startade då sin verksamhet. Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) och innehar sin mark med äganderätt. Husen är byggda 1970 och ägdes tidigare av Sollentunahem. Fastigheten ligger på Stupvägen 51-83. Föreningen är inte andelsägare i en samfällighetsförening.

Föreningen består av 141 lägenheter. 2024-12-31 hade föreningen 118 bostadsrätter, 23 hyresrätter varav 22 st uthyrda.

Total bostadsyta 10 098 kvm (varav 1559 kvm utgör hyresrätter).

Total lokalyta 1467 kvm (varav lokaler 373 kvm, förråd 294 kvm och garage 800 kvm).

Lokalerna (2 st) hyrs av förskola och gruppboende.

I fastigheten finns 64 garageplatser, 26 parkeringsplatser, 2 MC-platser, 2 lokaler och 24 förråd för uthyrning. Bland garage- och parkeringsplatserna är 7 försedda med laddstationer för elbilsladdning.

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 rok	12 st
2 rok	24 st
3 rok	105 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Heiko Meyer	Ordförande
Reine Karlsson	
Bojan Karlsson	
Daniel Björck	

Suppleanter

Martin Hidén
Marie Wärve

Valberedning

Eva Blom
Anders Larsson

Ordinarie revisorer

Mikael Jennel	Baker Tilly Stockholm KB
Carl-Erik Morin	Förtroendevald medlem

Förvaltning

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Förutom med Emvix har avtal upprättats med:

Snöröjning	MK Trädgård
Hissjour	Hissen AB
Lokalvård	Aktiv Service Partner AB
Aptussystem	Eysec

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemsantal

På bokslutsdagen 2025-12-31 har föreningen 158 medlemmar (157 föregående år). Detta fördelat på 118 bostadsrättslägenheter, föreningen har även 23 hyreslägenheter, varav 22 är uthyrda. Under räkenskapsåret har 9 st överlåtelse beviljats av styrelsen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Styrelsen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig till år 2038.

Genomförda åtgärder under året

Målningsarbeten, hiss
Underhåll tak, tvättstuga

Tidigare väsentligt underhåll

Tvättstuga, utvändig målning, 2023
OVK, 2022
Balkongrenovering, 2020
Fönsterbyte, 2015
Stambyte, 2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En besiktning av taket har genomförts. Skador och slitage har åtgärdats, samt man har ökat säkerheten för arbeten som sker på taket med räcken och fästen.

Årsavgiften höjdes med 3% i april 2025.

Föreningen har en tvist med en boende i föreningen som har medfört kostnader. Den boende bestridit fakturan på 231 438 kr som har vidarefakturerats. Ytterligare kostnader under året tillkommit i ärendet och belastar årets resultat.

Föreningen har en tvist med företaget som utförde stamrenoveringen 2013. Föreningen har gjort utredning gällande otätheter och upptäckt brister i utförandet av stamrenoveringen som orsakar att dofter sprids. Styrelsen har tagit in en jurist som hjälper dem i detta ärende, och håller företaget ansvarig för otätheter som uppdagats. Man har även beställt åtgärder av otätheterna genom en annan entreprenör och dessa åtgärder har påbörjats under vår 2026. När åtgärderna och kostnaderna för detta är fastställt så kommer styrelsen genom sitt ombud kräva entreprenören för stamrenoveringen på kostnaderna som 2025 uppgår till ca 470 000 kr.

En hyreslägenhet har under året blivit ledig. Den kommer föreningen att sälja.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Föreningen har förhandlat fram ett kollektivt bredbandsavtal från Bahnhof samt en uppgradering av TV-kanalerna. Hastigheten på bredbandet är 1000 Mbit/s vilket kommer ingå i avgiften. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 100 kr från 2026-04-01 med anledning av det.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 687	10 197	9 310	8 797
Resultat efter finansiella poster	-2 045	-1 192	-1 807	-2 277
Soliditet (%)	66,3	65,3	63,9	59,4
Kassalikviditet (%) *	10,7	20,3	15,3	14,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	772	656	614
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 626	4 885	5 240	6 148
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 265	6 617	7 151	8 390
Skuld/kvm (kr/kvm) total boa	5 298	5 595	6 001	6 009
Sparande per kvm (kr/kvm)	207	279	273	208
Räntekänslighet (%)	7,8	8,6	10,9	13,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	207	185	182
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64,6	64,6	59,2	59,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Total boa 10 098 kvm. Boa upplåten med bostadsrätt 8539 kvm. Loa 1467 kvm

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

* Av föreningens lån förfaller 43 000 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår och bedöms därför som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs dock lånen om kreditgivaren inte säger upp dem.

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen haft oförutsedda kostnader för vattenskador (176 643 kr). Man har även gjort ett större planerat underhåll av tak samt målningsarbeten (213 688 kr). Dessa kostnader i kombination med avskrivningar påverkar resultatet negativt.

Föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter. Under 2025 har ett hyreskontrakt avslutats och lägenheten kommer att säljas som bostadsrätt.

Man har höjt årsavgiften med 3% 2025-04-01.

Underhållskostnaden kommer lyftas mot underhållsfonden i dispositionen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 311 173	26 479 169	3 245 034	-20 081 676	-1 192 400	108 761 300
Ökning av insatskapital	746 383					746 383
Ökning upplåtelseavgifter		1 008 617				1 008 617
Disposition av föregående års resultat:				-1 192 400	1 192 400	0
Avsättning till fond Yttre UH			618 348	-618 348		0
Ianspråkstagande fond för UH			-194 513	194 513		0
Årets resultat					-1 172 344	-1 172 344
Belopp vid årets utgång	101 057 556	27 487 786	3 668 869	-21 697 911	-1 172 344	109 343 956

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 697 911
årets förlust	-2 044 798
	-23 742 709

behandlas så att

Överföring till yttre underhåll enligt föreningens stadgar	618 348
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-213 688
i ny räkning överföres	-24 147 369
	-23 742 709

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 686 994 10 686 994	10 196 516 10 196 516
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 738 125	-642 698
Planerat underhåll	4	-213 688	-194 513
Fastighetsavgift/skatt		-311 804	-290 990
Driftskostnader	5	-3 589 234	-3 501 606
Övriga externa kostnader	6	-460 861	-448 950
Personalkostnader	7	-293 156	-255 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 219 781	-4 219 291
		-10 826 649	-9 553 396
Rörelseresultat		-139 655	643 120
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 071	69 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 927 214	-1 905 285
		-1 905 143	-1 835 520
Resultat efter finansiella poster		-2 044 798	-1 192 400
Resultat före skatt		-2 044 798	-1 192 400
Årets resultat		-2 044 798	-1 192 400

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	158 437 754	162 608 991
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	410 816	459 360
		158 848 570	163 068 351
Summa anläggningstillgångar		158 848 570	163 068 351
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 103	0
Avgifts- och hyresfordringar		136 428	8 830
Övriga fordringar	10	301 156	598 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	259 521	260 045
		711 208	867 324
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		4 078 342	1 646 278
Summa omsättningstillgångar		4 789 550	3 513 602
SUMMA TILLGÅNGAR		163 638 120	166 581 953

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

128 545 342

126 790 342

Fond för yttre underhåll

3 668 869

3 245 034

132 214 211

130 035 376

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-21 697 911

-20 081 676

Årets resultat

-2 044 798

-1 192 400

-23 742 709

-21 274 076

Summa eget kapital

108 471 502

108 761 300

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

10 500 000

40 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

43 000 000

16 000 000

Leverantörsskulder

396 614

91 612

Aktuella skatteskulder

27 465

6 651

Övriga skulder

4 372

8 015

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 238 167

1 214 375

Summa kortfristiga skulder

44 666 618

17 320 653

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 638 120

166 581 953

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-139 655	643 120
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 219 781	4 219 291
Erhållen ränta	27 604	64 232
Erlagd ränta	-1 929 799	-1 938 066

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 177 931 2 988 577

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-141 701	15 701
Förändring av kortfristiga fordringar	292 284	-284 842
Förändring av leverantörsskulder	305 002	6 499
Förändring av kortfristiga skulder	43 548	-20 456

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 677 065 2 705 479

Finansieringsverksamheten

Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	1 755 000	195 000
Amortering av lån	-3 000 000	-4 100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 245 000 -3 905 000

Årets kassaflöde

1 432 065 -1 199 521

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 646 278 3 845 798

Likvida medel vid årets slut

4 078 342 2 646 277

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1%
Fasad, fönster, restpost, stambyte	2%
El, yttertak, balkongrenovering	2,5%
Köksinredning,	3,33%
Ventilation, hissar	4%
Målning trapphus, Entreportar	5%
Vitvaror, ventilationsfläkar, styr- och övervakning	6,67%
Laddstolpar, PCB sanering	10%
Maskiner, fordon	20%
Byggnadsinventarier	3,33% - 20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket styrelsen bedömer är tillräckligt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%) *

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	6 878 694	6 570 926
Hyror bostäder	2 044 977	2 016 181
Hyror lokal	931 305	914 442
Hyror garage och parkeringsplatser	533 826	532 360
Hyra förråd	67 696	70 375
Övriga intäkter	202 365	67 495
Intäkt el	6 916	6 917
Intäkt el laddstolpar elbilar	21 215	17 820
	10 686 994	10 196 516

I årsavgiften ingår värme, vatten och grundutbud TV.

Not 3 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Reparation och underhåll		
Bostäder	693 334	228 770
Lokaler	0	688
Gemensamma utrymmen	75 386	88 700
Installationer	485 399	38 968
Installationer, hissar	113 534	159 446
Huskropp	95 567	40 874
Markytor samt parkering och garage	98 262	35 594
Vattenskador	176 643	49 658
	1 738 125	642 698

Not 4 Planerat underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Gemensamma utrymmen, ytskikt	103 813	0
Huskropp, Tak	109 875	0
Utvändigt	0	194 513
	213 688	194 513

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	210 336	207 076
Städning	212 380	212 267
El	289 278	263 272
Uppvärmning	1 634 229	1 536 518
Vatten	592 753	599 390
Sophämtning	261 228	281 996
Fastighetsförsäkring	178 172	170 581
Snöröjning och sandning	55 146	105 773
Kabel TV-avgift	50 760	50 760
Övriga kostnader	104 952	73 973
	3 589 234	3 501 606

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Konsultarvoden	60 269	101 692
Mäklrarvoden	0	28 000
Medlemsavgifter	5 773	5 681
Telefon, porto, data och kontorsmaterial	20 917	36 527
Övriga administrationskostnader	33 703	29 482
Övriga externa kostnader	27 957	32 394
Revisionsarvode	35 125	31 750
Kameral förvaltning	186 366	183 424
Advokatkostnader	90 751	0
	460 861	448 950

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	232 700	208 075
Arvode föreningsrevisor	13 000	13 000
	245 700	221 075
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	47 456	34 273
	47 456	34 273
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	293 156	255 348

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 312 609	206 312 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 312 609	206 312 609
Ingående avskrivningar	-43 703 618	-39 544 289
Årets avskrivningar	-4 171 237	-4 159 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 874 855	-43 703 618
Utgående redovisat värde	158 437 754	162 608 991
Taxeringsvärden byggnader	131 200 000	135 400 000
Taxeringsvärden mark	58 672 000	70 716 000
	189 872 000	206 116 000
Bokfört värde byggnader	120 611 814	124 783 051
Bokfört värde mark	37 825 940	37 825 940
	158 437 754	162 608 991

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 627 759	1 627 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 627 759	1 627 759
Ingående avskrivningar	-1 168 399	-1 108 437
Årets avskrivningar	-48 544	-59 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 216 943	-1 168 399
Utgående redovisat värde	410 816	459 360

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	69 718	60 852
Andra kortfristiga fordringar	231 438	537 597
	301 156	598 449

Andra kortfristiga fordringar 231 438 kr består av obetald bestriden faktura till boende.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	135 120	133 132
Hiss	13 628	13 518
Förvaltning	100 084	99 150
Övrigt	9 037	8 712
Ränteintäkter	0	5 533
Upplupen intäkt el	1 652	0
	259 521	260 045

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	4,06	2026-11-28	0	19 500 000
SEB	2,51	2026-09-28	0	21 000 000
SEB	2,63	2027-09-28	10 500 000	0
			10 500 000	40 500 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	4,06	2026-11-28	19 500 000	0
SEB	2,32	2026-01-28	2 500 000	2 500 000
SEB	4,67	2025-09-28	0	13 500 000
SEB	2,51	2026-09-28	21 000 000	0
			43 000 000	16 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	836 292	820 590
Revision	36 000	34 000
El	27 330	27 541
Värme	226 841	218 493
Vatten	50 473	49 742
Sophämtning	20 930	21 185
Tele	436	374
Upplupna räntekostnader	39 865	42 450
	1 238 167	1 214 375

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	94 000 000	94 000 000
	94 000 000	94 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-30

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Heiko Meyer
Ordförande

Bojan Karlsson

Reine Karlsson

Daniel Björck

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin
Revisor
Förtroendevald medlem

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577095263

Dokument

769613-2625 Brf Hyresgästen 1 för 20250101-20251231
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-05-04 09:17:10 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-05-05 11:20:15 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Heiko Meyer (HM)
eheikom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEIKO MEYER"
Signerade 2026-05-04 09:34:34 CEST (+0200)

Bojan Karlsson (BK)
karlsson.bojan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BOJAN KARLSSON"
Signerade 2026-05-04 12:37:45 CEST (+0200)

Reine Karlsson (RK)
lockelsbo.rk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REINE KARLSSON"
Signerade 2026-05-04 11:29:51 CEST (+0200)

Daniel Björck (DB)
danielbjorck@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Björck"
Signerade 2026-05-04 21:38:45 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577095263

Carl-Erik Morin (CM)

carl-erik.morin@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-ERIK MORIN"

Signerade 2026-05-05 09:57:47 CEST (+0200)

Mikael Jennel (MJ)

mikael.jennel@bakertillystockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes Mikael Jennel"

Signerade 2026-05-05 11:20:15 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hyresgästen 1

Org.nr 769613-2625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hyresgästen 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***Uttalanden***

Uöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hyresgästen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Carl-Erik Morin
Internrevisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577220469

Dokument

Revisionsberättelse 2025 Hyresgästen

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-05-05 10:05:29 CEST (+0200) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2026-05-05 11:19:35 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerare

Mikael Jennel (MJ)

mikael.jennel@bakertillstockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Claes Mikael Jennel"

Signerade 2026-05-05 11:19:35 CEST (+0200)

Carl-Erik Morin (CM)

carl-erik.morin@finnhammars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CARL-ERIK MORIN"

Signerade 2026-05-05 10:07:11 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>

