

Årsredovisning
för
Brf Kedjebacken

769619-0805

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Kedjebacken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värmdö den 26 maj 2026


Barbro Biberg

Styrelsen för Brf Kedjebacken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-04.

Föreningens byggnad

Föreningen är ägare till fastigheten Ösby 1:70 i Värmdö kommun. Upplåtelser i föreningens fastighet påbörjades i november 2009 och slutfördes 2011.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 104 bostadsrätter. Den totala boytan är 7 090 kvm. Inom föreningen finns även en gemensamhetslokal samt en gästlägenhet.

Föreningen disponerar 116 parkeringsplatser, varav 14 med carport, 16 med elstolpe, 10 st är gästparkeringar och 6 st för HCP/hemtjänst- och sjukvårdspersonal. 28 stycken av våra parkeringsplatser är utrustade med laddboxar för el- och elhybridbilar. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Ursprunglig lägenhetsfördelning vid nybyggnation 2009-2010:

2 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
60 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret via Fastum Försäkringskonsult fr.o.m. 2026-11-30.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen skall erlägga kommunal fastighetsavgift enligt en tioårig lättnadsperiod. Detta innebär att ingen avgift utgår år 1-5 efter värdeåret och halv fastighetsavgift år 6-10. Fastigheten består av tre byggnadsenheter varav en har värdeår 2009 och de övriga 2010 så full avgift erläggs för samtliga från 2021. Hel avgift 2025 uppgick till 1 724 kr per lägenhet, beloppet indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 174 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 137 000 000 kr och markvärdet 37 800 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om underhållsplanering med Fastum Teknik AB innebärande bl a besiktning av fastigheten och deltagande vid två styrelsemöten årligen. Entreprenör för fastighetsskötsel har under året varit WIAB. Stockholm Trädgårdstjänst AB ansvarar för utemiljö och Värmdö Maskin & Support AB svarar för vinterunderhåll, övrig förvaltning sker i egen regi.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2009-11-09.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften har uppgått till 934 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Barbro Biberg	Ordförande	Fr.o.m. 2025-10-06
	Marie Ringström	Ordförande	Avgått 2025-10-02
	Niklas Öberg	Vice ordförande	
	Bengt Bivrin	Ekonomi	
	Erik Bohlin	Fastighetsansvarig	
	Hans Brotoft	Städ och återvinning	
	Birgitta Skarin	Trädgård	

Suppleant	Louise Halvarsson	Sekreterare
-----------	-------------------	-------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Barbro Biberg och Bengt Bivrin i förening.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Valberedning

Leif Engström sammankallande
Anna-Lena Lundfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025

Övergivna cyklar rensades bort ur cykelförråd och cykelställ utomhus.

OVK, rensning av ventilationsrör och byte av filter i radiatorer i alla lägenheter.

Installation av 14 nya laddplatser, 4 stycken i carport och 10 stycken på stora parkeringen samt byte av 2 laddboxar i carport. Även denna gång har vi beviljats bidrag med halva installationskostnaden från Naturvårdsverket.

Tre Hjärtstartare införskaffades och monterades. En i varje huskropp.

10 medlemmar deltog i en HLR-utbildning i föreningslokalen.

Föreningen har bytt redovisningsmetod till K3 i enlighet med lagkrav. Avskrivningstiden blir då kortare och mer rättvisande för utförda investeringar.

2026

Vi bevakar frågan gällande momsplikt som kommer att införas för intäkter på parkeringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 140 (137) medlemmar. Under året har 8 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 47 845 (49 434) kr per kvm. En andrahandsuthyrning har beviljats.



Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 174	7 245	6 445	5 872	5 530
Resultat efter finansiella poster	-2 151	-2 332	-2 513	-2 588	-2 215
Soliditet (%)	78,11	78,38	78,44	78,47	78,99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	934	946	846	765	715
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 193	7 193	7 193	7 193	7 193
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 193	7 193	7 193	7 193	7 193
Räntekänslighet (%)	7,70	7,60	8,51	9,41	10,06
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	310	296	292	340	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,44	91,93	88,23	91,71	91,31
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	127	31	16	88

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Visar med hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan stiger med en procent.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för värme och vatten ingår i årsavgiften

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Bj

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2 150 641 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på höga avskrivningskostnader på byggnader i samband med övergång till redovisning enligt K3-regelverket. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 9 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 1 067 533 kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 172 kr /kvm. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 900 000	6 195 282	-18 869 005	-2 332 241	189 894 036
Disposition av föregående års resultat:		-322 750	-2 009 491	2 332 241	0
Årets resultat				-2 150 641	-2 150 641
Belopp vid årets utgång	204 900 000	5 872 532	-20 878 496	-2 150 641	187 743 395

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 878 496
årets förlust	-2 150 641
	-23 029 137
behandlas så att	
avsättning fond för yttre underhåll	547 000
ianspråktagande av yttre fond	-547 000
i ny räkning överföres	-23 029 137
	-23 029 137

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

Rog

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 174 356	7 244 533
Övriga rörelseintäkter	3	66 568	50 442
Summa rörelseintäkter		7 240 924	7 294 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 507 547	-5 306 377
Övriga externa kostnader	5	-502 412	-473 468
Personalkostnader	6	-224 989	-229 970
Avskrivningar		-3 087 306	-2 106 871
Summa rörelsekostnader		-8 322 255	-8 116 686
Rörelseresultat		-1 081 331	-821 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 466	25 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 085 776	-1 536 141
Summa finansiella poster		-1 069 310	-1 510 529
Resultat efter finansiella poster		-2 150 641	-2 332 241
Årets resultat		-2 150 641	-2 332 241

Roz

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	237 630 571	240 668 557
Inventarier, verktyg och installationer	8	298 092	182 824
Summa materiella anläggningstillgångar		237 928 663	240 851 381

Summa anläggningstillgångar

237 928 663

240 851 381

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-287
Övriga fordringar	9	1 287 222	410 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	141 413	136 064
Summa kortfristiga fordringar		1 428 635	545 801

Kassa och bank

Kassa och bank		1 006 257	891 446
Summa kassa och bank		1 006 257	891 446
Summa omsättningstillgångar		2 434 892	1 437 247

SUMMA TILLGÅNGAR

240 363 555

242 288 628

Byg

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

204 900 000

204 900 000

Fond för yttre underhåll

5 872 532

6 195 282

Summa bundet eget kapital

210 772 532

211 095 282

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-20 878 496

-18 869 005

Årets resultat

-2 150 641

-2 332 241

Summa fritt eget kapital

-23 029 137

-21 201 246

Summa eget kapital

187 743 395

189 894 036

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

21 000 000

22 000 000

Summa långfristiga skulder

21 000 000

22 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

30 000 000

29 000 000

Leverantörsskulder

178 755

219 760

Skatteskulder

348 816

334 776

Övriga skulder

1 998

2 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 090 590

837 489

Summa kortfristiga skulder

31 620 159

30 394 592

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

240 363 555

242 288 628

Rg

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 150 641	-2 332 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 087 306	2 106 871
Förändring skatteskuld/fordran	14 040	11 544

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

950 705 -213 826

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-287	4 069
Förändring av kortfristiga fordringar	70 175	124 983
Förändring av leverantörsskulder	-41 006	-190 360
Förändring av kortfristiga skulder	252 533	-256 434

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 232 121 -531 569

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-164 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-164 588	0

Årets kassaflöde

1 067 533 -531 569

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 119 632	1 651 201
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 187 165	1 119 632

Bg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1.

Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
El	50 år
Balkong	40 år

Bg

Ventilation	20 år
Hiss	30 år
Styr & övervakning	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

I avgifterna ingår värme och vatten.

	2025	2024
Årsavgifter	6 259 537	6 249 289
P-plats och garage	503 474	481 287
Laddstolpar el-bilar	50 012	57 026
Elavgifter	361 333	456 931
	7 174 356	7 244 533

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Gemensamhetslokal	6 000	14 000
Övernattnings-/gästlägenhet	39 050	33 800
Betalningspåminnelse	763	650
Övriga intäkter	0	1 992
Försäkringsersättningar	20 755	0
	66 568	50 442

Bg

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	133 888	131 084
Trädgårdsskötsel	435 827	385 973
Kostnader i samband med städdagar	0	3 454
Städning och entrémattor	168 921	139 478
Snöröjning/sandning	124 369	204 045
Systematiskt brandskyddsarbete	22 170	42 870
Serviceavtal	27 242	34 437
Hisskostnader	154 864	142 473
Portar	5 552	0
Besiktningsskostnader	10 483	0
Reparationer	265 382	161 824
Hissreparationer	0	127 524
Trädgård och utemiljö	0	15 619
Planerat underhåll	303 838	1 122 750
Fastighetsel	887 513	777 232
Uppvärmning	605 579	684 946
Vatten och avlopp	707 872	636 856
Avfallshantering	224 024	246 580
Försäkringskostnader	87 422	66 390
Kabel-tv och bredband	290 703	292 813
Förbrukningsmaterial och inventarier	37 147	72 439
Övriga driftkostnader	14 753	17 591
	4 507 549	5 306 378

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	179 296	169 520
Telefoni	0	1 047
Hemsida	2 479	3 432
Porto	2 183	9 918
Föreningsgemensamma kostnader	11 188	5 688
Revisionsarvode	29 125	27 500
Ekonomisk förvaltning	215 566	210 911
Bankkostnader	3 351	6 120
Konsultarvoden	19 125	0
Underhållsplan	13 847	13 229
Medlems-/föreningsavgifter	6 720	4 734
Övriga poster	19 533	21 369
	502 413	473 468

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	176 400	171 900
Övriga arvoden	5 000	4 000
Arvode valberedning	2 500	2 500
Sociala avgifter	41 089	51 570
	224 989	229 970

Bj

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 200 676	200 200 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 200 676	200 200 676
Ingående avskrivningar	-23 909 863	-21 835 853
Årets avskrivningar	-3 037 986	-2 074 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 947 849	-23 909 863
Redovisat värde mark	64 377 744	64 377 744
Utgående värde mark	64 377 744	64 377 744
Utgående redovisat värde	237 630 571	240 668 557
Taxeringsvärden byggnader	137 000 000	126 000 000
Taxeringsvärden mark	37 800 000	43 800 000
	174 800 000	169 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	328 615	328 615
Inköp	164 588	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 203	328 615
Ingående avskrivningar	-145 791	-112 930
Årets avskrivningar	-49 320	-32 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 111	-145 791
Utgående redovisat värde	298 092	182 824

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 115	181 838
Moms	92 199	0
Avräkningskonto förvaltare	730 473	228 186
Fasträntekonto	450 435	0
	1 287 222	410 024

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	34 375	34 375
Försäkring	80 523	77 161
Kabel-TV och Bredband	23 556	23 581
Hemsida	0	947
Upplupna ränteintäkter	2 959	0
	141 413	136 064

Bg

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	0,780	2026-09-30	9 000 000	9 000 000
SEB			0	8 000 000
Stadshypotek	2,370	2027-09-01	21 000 000	21 000 000
Stadshypotek	2,720	2026-09-30	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2,430	2026-09-30	8 000 000	0
			51 000 000	51 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000 000	29 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 30 000 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	31 798	38 492
Styrelsearvoden	157 500	157 500
Sociala avgifter	59 474	59 474
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	112 616	107 456
Fjärrvärme	72 874	81 369
Snöröjning	14 856	36 213
Städ	8 889	8 545
Övriga poster	0	1 667
Förutbetalda avgifter och hyror	607 583	321 773
	1 090 590	837 489

Bg

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Värmdö den 2026-04-20

Värmdö den dag som framgår av vår digitala signatur.

Barbro Biberg
Ordförande

Birgitta Skarin

Niklas Öberg

Bengt Bivrin

Erik Bohlin

Hans Brotoft

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Kedjebacken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-21 20:20:37

Dokumentet är undertecknat av:

 BARBRO MARGARETA BIBERG (19401130XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 14:58:44
 NIKLAS ÖBERG (19780415XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 12:52:43
 ERIK BOHLIN (20011220XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 12:42:38
 BIRGITTA SKARIN (19510308XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 11:44:10
 Bengt Olov Bivrin (19561119XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 09:41:44
 Hans Olof Brotoft (19650613XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 09:41:22
 Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor	2026-04-21 20:20:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Kedjebacken.pdf (235332 byte)

F4E6F0BBE3AEC0C794B483E10C3A1556F040867AF94179D2F31E8D13B955144178A188174A273EA5803D
844EE1E889711DE89CA52230C9AFEE11005316494613

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kedjebacken, org.nr. 769619-0805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kedjebacken 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kedjebacken 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-21 20:21:53

Dokumentet är undertecknat av:



Joakim Rickard Häll (19860522XXXX) Revisor

2026-04-21 20:21:53



✓ VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (161397 byte)

E81DE0B7AD891973EEED806EC051556115964EFB629E68D305622B215E2575FC7E3574B42ABEFACED0A3
C67B1B3EA727B283425E6E738021EE81FF4DF77D602D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

summersa support