

Årsredovisning
för
Brf Kyrksjölöten
769614-9132

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 26 april 2026

Emina Pasic

Styrelsen för Brf Kyrksjölöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs, äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2018.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Futharken 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sju våningar med totalt 51 bostadsrätter. Den totala boytan är 4 422 kvm. Föreningen disponerar 40 parkeringsplatser. Tomtytan är 4 006 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2025 uppgått till 1 724 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 154 000 000 kr, varav byggnadsvärde 106 000 000 kr och markvärde 48 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med NABO. Avtal för trappstädning med Städbolag Ett i Täby AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2008.

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 uppgår till 1 051 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 479 tkr per år i enlighet med fastställd underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Emina Pasic, ordförande
	Jasmine Brännström, ekonomiansvarig
	Mattias Johannesson
	Livia Liu avgått
	Jesper Mattsson
	Jessica Qiu
	Lars Skytt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Elias Haraldsson
Moore Allegretto AB

Valberedning

Emma Forsberg
Marie Åman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av kretskort i alla tre hissar.
Omförhandlat 3 lån till 2 lån vardera 15 mkr med hjälp från Nabo.
Avloppsstamspolning i 76:an.

Årsavgifterna har höjts med 10% fr om 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (75) medlemmar. Under året har 3 (7) medlemmar tillträtt samt 3 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (6) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 646	4 255	3 271	2 966
Resultat efter finansiella poster	-36	-188	-792	-98
Soliditet %	73	73	73	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 051	962	740	671
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 665	9 695	9 727	10 090
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 665	9 695	9 727	10 090
Sparande per kvm (kr/kvm)	275	247	171	252
Räntekänslighet (%)	9	10	13	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	219	211	147
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	94	93

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 265 000	8 500	2 940 858	-5 694 382	-188 096	119 331 880
Disposition av föregående års resultat:			505 000	-693 096	188 096	0
Årets resultat					-36 480	-36 480
Belopp vid årets utgång	122 265 000	8 500	3 445 858	-6 387 478	-36 480	119 295 400

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 387 477
årets förlust	-36 480
	-6 423 957

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	479 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-53 606
i ny räkning överföres	-6 849 351
	-6 423 957

Föreningens underskott beror på avskrivningar samt räntekostnader.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 645 661	4 255 199
Övriga rörelseintäkter	2	248 328	206 797
Summa rörelseintäkter		4 893 989	4 461 996
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 810 364	-1 867 083
Övriga externa kostnader	4	-291 714	-223 426
Personalkostnader	5	-128 806	-128 016
Avskrivningar		-1 197 632	-1 197 632
Summa rörelsekostnader		-3 428 516	-3 416 157
Rörelseresultat		1 465 473	1 045 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		846	14 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 502 799	-1 248 401
Summa finansiella poster		-1 501 953	-1 233 935
Resultat efter finansiella poster		-36 480	-188 096
Årets resultat		-36 480	-188 096

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	157 155 437	158 145 177
Inventarier, verktyg och installationer	7	151 709	182 050
Bergvärme	8	355 104	532 656
Summa materiella anläggningstillgångar		157 662 250	158 859 883

Summa anläggningstillgångar

157 662 250

158 859 883

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 951	2 951
Övriga fordringar	9	5 434 656	4 248 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	91 056	82 694
Summa kortfristiga fordringar		5 528 663	4 334 534

Kassa och bank

Kassa och bank		3 135	3 085
Summa kassa och bank		3 135	3 085
Summa omsättningstillgångar		5 531 798	4 337 619

SUMMA TILLGÅNGAR

163 194 048

163 197 502

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

122 273 500

122 273 500

Fond för yttre underhåll

3 445 858

2 940 858

Summa bundet eget kapital

125 719 358

125 214 358

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 387 477

-5 694 382

Årets resultat

-36 480

-188 096

Summa fritt eget kapital

-6 423 957

-5 882 478

Summa eget kapital

119 295 401

119 331 880

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

31 166 158

11 257 330

Summa långfristiga skulder

31 166 158

11 257 330

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

11 572 138

31 613 341

Leverantörsskulder

113 873

104 309

Skatteskulder

171 054

164 169

Övriga skulder

178

61

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

875 246

726 412

Summa kortfristiga skulder

12 732 489

32 608 292

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

163 194 048

163 197 502

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-36 480

-188 095

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 197 632

1 197 632

Förändring skatteskuld/fordran

6 885

5 661

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 168 037

1 015 198

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-65 747

71 834

Förändring av kortfristiga skulder

158 518

-123 910

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 260 808

963 122

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-132 375

-140 625

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-132 375

-140 625

Årets kassaflöde

1 128 433

822 497

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

4 221 608

3 399 111

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 350 041

4 221 608

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bergvärme	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 560 383	4 145 803
Debiterad el	85 279	109 397
	4 645 662	4 255 200

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Laddstolpar el-bilar	3 200	0
Hysesintäkter, p-plats moms	204 650	195 187
Avgift andrahandsupplåtelse	5 880	6 400
Försäkringsersättningar	0	4 669
Övriga intäkter	34 597	541
	248 327	206 797

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 136	72 628
Trädgårdsskötsel	3 980	8 770
Kostnader i samband med städdagar	1 395	3 338
Städkostnader	70 466	68 084
Hyra av entrémattor	10 645	11 413
Snöröjning/sandning	57 575	83 957
Systematiskt brandskyddsarbete	18 558	15 372
Hisskostnader	69 042	65 626
Övriga serviceavtal	6 480	7 372
Övriga driftskostnader	5 740	2 820
Besiktningkostnader	4 415	8 294
Reparationer	48 523	60 850
Hissreparationer	10 574	47 384
Planerat underhåll	53 606	89 000
El/hushållsel	528 043	488 917
Värme	276 194	287 960
Vatten och avlopp	211 552	190 079
Avfallshantering	86 607	85 410
Försäkringskostnader	63 708	66 585
Kabel-TV/Bredband	202 536	198 071
Förbrukningsinventarier	4 588	4 848
Förbrukningsmaterial	0	307
	1 810 363	1 867 085

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	87 924	83 130
Hemsida	2 409	2 059
Porto	0	610
Föreningsgemensamma kostnader	2 308	5 133
Revisionsarvode	22 044	21 500
Ekonomisk förvaltning	86 954	84 765
Bankkostnader	2 308	1 915
Konsultarvoden	-6 000	6 000
Juridisk konsultation	29 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	11 863	5 681
Övriga poster	52 654	12 633
	291 714	223 426

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	98 012	97 410
Sociala avgifter	30 794	30 606
	128 806	128 016

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 953 000	113 953 000
Ingående avskrivningar	-12 009 823	-11 020 083
Årets avskrivningar	-989 740	-989 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 999 563	-12 009 823
Redovisat värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående värde mark	56 202 000	56 202 000
Utgående redovisat värde	157 155 437	158 145 177

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden laddstolpar	303 414	303 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	303 414	303 414
Ingående avskrivningar	-121 364	-91 023
Årets avskrivningar	-30 341	-30 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 705	-121 364
Utgående redovisat värde	151 709	182 050

Not 8 Bergvärme

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 775 513	1 775 513
Ingående avskrivningar	-1 242 857	-1 065 306
Årets avskrivningar	-177 551	-177 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 420 408	-1 242 857
Utgående redovisat värde	355 105	532 656

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	87 014	28 280
Momsfordran	737	2 085
Avräkningskonto förvaltare	5 346 906	4 218 524
	5 434 657	4 248 889

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	18 920	18 920
Bredband	16 878	16 875
Ekonomisk förvaltning	18 941	18 055
Skadad jurstillägg	8 074	6 947
Teknisk förvaltning	22 762	21 897
Medlemsskap	5 480	0
	91 055	82 694

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek			0	11 378 789
Stadshypotek			0	10 234 552
Stadshypotek	2,58	2027-12-01	15 740 483	0
Stadshypotek	2,78	2028-12-01	15 740 483	0
Nordea	3,26	2026-07-15	11 257 330	11 294 830
Nordea			0	9 962 500
			42 738 296	42 870 671
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 572 138	-31 613 341

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering: 352 308 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 257 330 kr (varav amortering 37 500 kr)

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	143 401	189 564
Styrelsearvoden	99 960	97 410
Beräknade sociala avgifter	31 407	30 606
Beräknat arvode för revision	22 000	21 500
Förutbetalda avgifter och hyror	380 293	232 452
Fastighetsel	62 432	64 737
Fjärrvärme	26 995	25 235
Avfallskostnader	13 561	16 345
Vatten	53 143	47 684
Löpande reparationer	42 054	878
	875 246	726 411

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	47 890 000	47 890 000
	47 890 000	47 890 000

Årsredovisningens slutgiltiga innehåll fastställdes 2026-04-01.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Emina Pasic

Jasmine Brännström

Mattias Johannesson

Jesper Mattsson

Jessica Qiu

Lars Skytt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Kyrksjölöten.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-07 08:41:03

Dokumentet är undertecknat av:

	JASMINE ANTONY BRÄNNSTRÖM (19640820XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 11:27:30
	Sven Mattias Johannesson (19700907XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-03 20:12:23
	Elias Lars Magnus Haraldsson (19850125XXXX) Revisor	2026-04-07 08:41:03
	Emina Pasic (19661221XXXX) Ordförande	2026-04-02 09:47:10
	Jessica Qiu (20041109XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 10:38:14
	LARS GUSTAF KARL JOHAN SKYTT (19930106XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 10:11:16
	JESPER MATTSSON (19910613XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-03 13:48:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Kyrksjölöten.pdf (227578 byte)

AAD41BDD78102DCE29DBED85FAB7744BF3C776A9A287C4D773400BDF85E79752960B30B81FA11568B745
0BD9A819FD012B15F7F42A4E900D58F54B80C3971F64

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support. Kundtjänst och support - www.summera.support 



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kyrksjölöten

Org.nr 769614-9132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kyrksjölöten 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 Kyrksjölöten 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 7 april 2026

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 08:39

SENT BY OWNER:

Elias Haraldsson • 07.04.2026 08:38

DOCUMENT ID:

rynd8QGhWg

ENVELOPE ID:

SJqu8mzn-g-rynd8QGhWg

DOCUMENT NAME:

19121 Brf Kyrksjölöten 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

52a7f4bf81f95eda97720238bc34fb0e9f00c9310186826

9476107399dbb7d1cce8e9ee5792deef4977d9e8d97f5a

a91012eb05d7a0f3590e415b04f24248d3f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elias Lars Magnus Haraldsson	Signed	07.04.2026 08:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25)
elias.haraldsson@mooresweden.se	Authenticated	07.04.2026 08:39	Low	IP: 52.17.160.9

* 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



PAES
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