

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tindra
769635-2124

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Tindra intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge den 27 april 2026

Tomas Andersson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tindra, med säte i Haninge kommun, 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), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2019.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckerråker 1:234 i Haninge kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens byggnader färdigställdes år 2020. Fastigheten består av två flerfamiljshus med 76 bostadsrätter och fyra lokaler. Den totala boarean är cirka 3 996 kvm och lokalarean är cirka 317 kvm.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg och Partners. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd den 6 april 2020 efter en slutbesiktning den 6 april 2020. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler

Lokalavtal är tecknat för samtliga lokaler och löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Momspliktig</i>	<i>Yta m2</i>	<i>Löptid t o m</i>
Safin KB Direkten	ja	59	2028-02-29
Salong Vega AB	ja	56	2030-01-31
STC AB	ja	133	2030-03-31
Arigato AB	ja	69	2028-03-31

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckerråker 1:235 gällande innergård, lägenhetsförråd samt fettavskiljare. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställd till 76/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten kan komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Servitutsavtal finns upprättat med kommunen gällande ledningar för dagvatten, brunnar och rörmagasin.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Omnia förvaltning AB gällande fastighetsförvaltning, städning, och hyra av entrémattor.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Tomas Caris Andersson	Ordförande
Fredrik Karlsson	
Pedram Rashidian	

Suppleanter

Linda Bengts

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Jenny Berg	Sammanställande
Therese Blomgren	

Revisorer

Clas Niklasson - auktoriserad revisor, Grant Thornton - ordinarie revisor
Örjan Karlsson - auktoriserad revisor, Grant Thornton - suppleant

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelse skall utgå med 2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsfond

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetstaxering

Taxeringsvärde uppgår till 121 698 tkr varav byggnadsvärde 103 000 tkr och markvärde 18 698 tkr.

Föreningen är befriad från fastighetsavgift gällande bostäder i 15 år. Från och med år 16 (år 2035) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage uppgår till 65 tkr vilket utgör 1% av taxeringsvärde för lokaler/garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 7 % januari 2025.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om - 2 360 tkr. Dock är resultat exklusive avskrivningar positivt och uppgår till + 537 tkr. Kassaflöde är negativt och likvida medel minskade med - 571 tkr vid året slut. Föreningen amorterar löpande på fastighetslån med 600 tkr/år.

Under året har föreningen gått över till gemensam el vilket innebär att alla medlemmar betalar för sin faktiska förbrukning.

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag.

Från januari 2026 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare, Nest förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskifte 105 (107) medlemmar. Under året har 9 (13) överlåtelse skett. 1 medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Övriga avgifter enligt stadgar

Föreningen tar ut överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp betalas av säljaren.

Pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet/år betalas månadsvis.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 966	4 534	4 145	3 776
Resultat efter finans. poster, tkr	-2 360	-2 273	-2 071	-1 958
Soliditet (%)	74,4	74,4	74,6	74,6
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	933	872	786	730
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	970	909	814	750
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 005	13 144	13 283	13 445
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 037	14 187	14 337	14 512
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	145	204	218
Räntekänslighet (%)	14,5	15,6	17,6	19,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	238	199	195
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,9	79,9	78,0	78,8
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	537	624	825	939

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter inklusive IMD och obligatoriska tillägg 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.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)

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

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna, styrelsen har ävensatt högt fokus på att kostnadseffektivisera föreningens utgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	178 015 000	3 018 971	-9 759 789	-2 272 515	169 001 667
Disposition av föregående års resultat:		1 467 000	-3 739 515	2 272 515	0
Årets resultat				-2 359 636	-2 359 636
Belopp vid årets utgång	178 015 000	4 485 971	-13 499 304	-2 359 636	166 642 031

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 499 304
årets förlust	-2 359 636
	-15 858 940
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 467 000
i ny räkning överföres	-17 325 940
	-15 858 940

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 849 720	4 533 649
Övriga rörelseintäkter		117 114	7 810
Summa rörelseintäkter		4 966 834	4 541 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 240 258	-1 894 572
Administrationskostnader	4	-302 964	-289 881
Arvoden och ersättningar	5	-158 491	-150 607
Avskrivningar		-2 896 309	-2 896 309
Summa rörelsekostnader		-5 598 022	-5 231 369
Rörelseresultat		-631 189	-689 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237	8 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 728 684	-1 591 344
Summa finansiella poster		-1 728 447	-1 582 605
Resultat efter finansiella poster		-2 359 636	-2 272 515
Årets resultat		-2 359 636	-2 272 515

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	221 749 632	224 638 816
Inventarier, verktyg och installationer	7	155 915	14 250
Summa materiella anläggningstillgångar		221 905 547	224 653 066
Summa anläggningstillgångar		221 905 547	224 653 066
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 664	0
Övriga fordringar		61 008	23 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	99 492	90 417
Avräkningskonto förvaltare		1 507 861	2 513 891
Summa kortfristiga fordringar		1 686 025	2 627 576
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		255 017	0
Summa kassa och bank		255 017	0
Summa omsättningstillgångar		1 941 042	2 627 576
SUMMA TILLGÅNGAR		223 846 589	227 280 642

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

178 015 000

178 015 000

Fond för yttre underhåll

4 485 971

3 018 971

Summa bundet eget kapital

182 500 971

181 033 971

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 499 304

-9 759 789

Årets resultat

-2 359 636

-2 272 515

Summa fritt eget kapital

-15 858 940

-12 032 304

Summa eget kapital

166 642 031

169 001 667

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

13 735 000

13 885 000

Summa långfristiga skulder

13 735 000

13 885 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

42 355 000

42 805 000

Förskott från kunder

202 396

202 396

Leverantörsskulder

187 520

411 697

Aktuella skatteskulder

125 960

121 960

Övriga skulder

6 569

316 437

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

592 113

536 485

Summa kortfristiga skulder

43 469 558

44 393 975

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

223 846 589

227 280 642

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 359 636	-2 272 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 896 309	2 896 309
Förändring skatteskuld/fordran	4 000	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

540 673 623 795

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-81 561	166 054
Förändring av kortfristiga skulder	-461 334	457 586

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 222 1 247 435

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-148 790	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-148 790 0

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
---	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000 -600 000

Årets kassaflöde

-751 012 647 435

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 513 891	1 866 455
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 762 879 2 513 890

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juni 2020.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme/grund	120 år
Stammar/värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr/övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 729 384	3 485 407
Hyror lokaler	855 575	808 490
Kabel TV/Bredband	145 008	145 008
Fastighetsskatt	61 041	61 041
Värmeavgifter	23 960	23 960
Vattenavgifter	9 850	9 850
Övriga intäkter	24 902	-107
	4 849 720	4 533 649

I årsavgiften ingår värme, TV, bredband, telefoni.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	111 149	110 822
Städkostnader	127 591	128 648
Snöröjning/sandning	0	2 656
Serviceavtal	13 993	16 911
Hisskostnader	78 577	72 892
Besiktningsskostnader	43 273	0
Gemensamhetsanläggningar	48 348	48 348
Reparationer	227 592	70 965
Fastighetsel	129 662	71 289
Uppvärmning	472 400	481 404
Vatten/avlopp	509 068	475 611
Avfallshantering	142 147	135 509
Försäkringskostnader	37 529	91 744
Kabel TV/Bredband	155 292	153 192
Korttidshyra	0	337
Förbrukningsinventarier	1 486	8 112
Förbrukningsmaterial	6 745	1 770
Bevakningskostnader	19 232	18 421
Myndighetskrav	0	5 940
Vidarefakturerade kostnader	116 174	0
	2 240 258	1 894 571

Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	64 980	60 980
Porto	177	0
Föreningsgemensamma kostnader	11 463	11 670
Revisionsarvode	31 501	20 938
Ekonomisk förvaltning	165 205	137 031
Bankkostnader	1 650	90
Underhållsplan	14 827	14 354
Medlems-/föreningsavgifter	7 150	7 150
Hantering överlåtelse och pant	0	19 464
Övriga poster	6 011	18 204
	302 964	289 881

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 600	114 600
Sociala avgifter	37 891	36 007
	158 491	150 607

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 478 954	200 478 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 478 954	200 478 954
Ingående avskrivningar	-13 246 183	-10 356 999
Årets avskrivningar	-2 889 184	-2 889 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 135 367	-13 246 183
Redovisat värde mark	37 406 047	37 406 047
Utgående bokfört värde mark	37 406 047	37 406 047
Utgående redovisat värde	221 749 634	224 638 818
Taxeringsvärden byggnader	103 000 000	86 600 000
Taxeringsvärden mark	18 698 000	17 698 000
	121 698 000	104 298 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 625	35 625
Inköp installation IMD-el	148 790	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 415	35 625
Ingående avskrivningar	-21 375	-14 250
Årets avskrivningar	-7 125	-7 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 500	-21 375
Utgående redovisat värde	155 915	14 250

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	12 567	12 395
Kabel TV	5 611	5 971
Ekonomisk förvaltning	24 632	25 491
Medlemsavgifter	6 440	7 150
Bredband	30 712	32 852
Övervakningssystem	1 090	1 416
Hlss serviceavtal	10 536	5 142
Mätdataavläsning	7 904	0
	99 492	90 417

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,89	2027-03-31	13 935 000	14 135 000
Danske Bank	2,55	2026-03-30	13 885 000	14 085 000
Danske Bank	3,90	2026-03-31	14 385 000	14 385 000
Danske Bank	3,28	2026-06-30	13 885 000	14 085 000
			56 090 000	56 690 000
Kortfristig skuld			42 355 000	42 805 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2026 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 42 155 000 kronor

amortering långfristiga lån = 200 000 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala avgifter	36 949	36 007
Revisionsarvode	26 000	17 900
Räntekostnader	4 259	6 141
Fastighetsel	44 801	7 252
Fjärrvärme	69 354	60 240
Förutbetalda hyror och avgifter	257 559	261 003
Avfallshantering	35 591	33 341
	592 113	536 484

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	59 940 000	59 940 000
	59 940 000	59 940 000

Årsredovisningen har beslutats 31 mars 2026.

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Caris Andersson
Ordförande

Fredrik Karlsson

Pedram Rashidian

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

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tindra.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-08 13:39:39

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2026-04-08 13:39:39
 PEDRAM RASHIDIAN (19951109XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-04 14:10:36
 Jan Fredrik Karlsson (19870605XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 14:01:06
 TOMAS ANDERS OLOF CARIS ANDERSSON (19850326XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 09:50:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tindra.pdf (230349 byte)

C1DD01FC96570D7B2D2575DA091D463F91E7B24AD2FE873E1AFFA90CC9E6FFC76F54F9407F08287C4D14
B5647820F7F67370A8F85CE72F0535086C44D0275582

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tindra

Org.nr. 769635 - 2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tindra för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Tindras 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 (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Tindra för år 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 Bostadsrättsföreningen Tindra 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-08 13:40:34

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2026-04-08 13:40:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (216786 byte)

B7237E8BE6FEC0DD77E8BAB6C6935ACB4D740822EE2D46EDFBA47EC26AEEEE9BAF884A459B4304D79757
5C77BA5BAFC6B10376CDC206605016F1F86D8DF40643

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

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

 **summera** support