Årsredovisning

Brf Tivolit 2

769617-5848

Styrelsen för Brf Tivolit 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tivolit 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvaltar fastigheten Tivolit 2 sedan 2010-06-03.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i tre våningar med totalt 114 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:
10 st 1 rum och kök
89 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 6 072 kvm.

Föreningens byggnader står på tomträtt. Tomträttsavgälden regleras vart 10:e år. Avtalet kan sägas upp av fastighetsägaren tidigast år 2046. Nuvarande avgäld är 436 300 kr/år och gäller t.o.m. 2026-07-01. Perioden 2026-07-01 – 2027-06-30 är avgifter 509 700 kr/år.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 207 538 000 kr varav markvärdet motsvarar 116 385 000 kr och byggnadsvärdet 91 153 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB svarar för den ekonomiska förvaltningen.
Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB svarar för fastighetsskötseln.
Peab Markservice har ansvarat för trädgårdsskötsel och snöröjning.
Dashing Clean har utfört städningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Adam Ekström	Ordförande
Cajsa-Maria Bonnevier	Ledamot
Axel Tennemo	Ledamot
Gerasimos Loutos	Ledamot
Amanda Mattsson	Ledamot
Anders Narling	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

CMB AT AN

Revisorer
Borev Revision, Peter Lindqvist Ordinarie

Valberedning
Johan Nilsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-05-17. En uppdatering angående kallelsetider till stämma och extrastämma har röstats igenom för andra gången på stämman den 20 maj 2025.

Ändringar i Bokföringsnämndens K-regelverk.
Alla bostadsrättsföreningar måste tillämpa K3 senast från och med det räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2025. Den största skillnaden mellan K2 och K3 är att fastigheten har delats upp i komponenter och avskrivning görs utifrån respektive komponents livslängd.

Föreningens ekonomi har påverkats så att avskrivningarna på byggnaderna har ökat och ett större underskott i resultatet redovisas.

Föreningen kommer inte att behöva höja årsavgifterna med anledning av ovanstående ändringar i regelverken. Årsavgifterna skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar, det är därför mer angeläget att analysera föreningens likviditet.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättförening. Föreningen har totalt 114 bostadslägenheter. Per den 31/12 - 2025 var 104 stycken upplåtna med bostadsrätt och 10 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen har 130 (fg år 127) medlemmar fördelade på 104 lägenheter. Under året har 8 medlemmar lämnat föreningen och 11 medlemmar har tillkommit.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad i slutet av 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen höjde årsavgifterna för bostadsrätterna med 15 % från den 1 februari 2025. Under året har en lägenhet, nr 158, upplåtits med bostadsrätt. Det ger föreningens likviditet ett tillskott men påverkar inte resultatet för året.

Föreningens omfattande arbete med balkonger och fasader har fortgått under året och kommer avslutas under 2026.

Avgifterna har höjts med 5 % från den 1 januari 2026.

CMB NG AN

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 854	5 273	4 728	4 609	4 723
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 153	-2 437	-3 182	-2 472	-2 834
Soliditet, %	72	77	76	74	75
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	814	709	616	589	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	77	73	67	68	68
Skuldsättning/kvm, kr	4 505	3 803	3 878	3 899	3 954
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 177	4 366	4 498	4 626	4 735
Sparande/kvm, kr	121	41	-203	-45	60
Räntekänslighet, %	6,36	6,15	7,31	7,86	7,79
Energikostnad/kvm, kr	259	245	246	295	244
Eget kapital, tkr	85 055	85 357	81 139	78 481	80 688
Taxeringsvärde, tkr	207 538	202 735	202 735	202 735	132 535
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 298	1 383	1 379	1 303	1 280
Hyresintäkt bostäder/kvm uppl. med hyresrätt, bostäder, kr	1 690	1 683	1 660	1 503	1 465
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	718	818	797	799	782
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	13,91	11,92	12,07	12,22	18,96
Genomsnittlig skuldränta, %	2,39	2,97	1,83	1,23	0,90
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	142	143	143	143	20
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	124	0	45	196	11
Antal överlåtelser, bostäder	13	14	10	14	20
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	51 314	50 985	53 805	56 818	53 666

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder from räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt, hyresrätt och lokalytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 2 153 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

CMB MS AN

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Förlags-insatser**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	74 208 754	33 375 114	3 446 308	-23 236 111	-2 436 788
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning				-2 436 788	2 436 788
Förändring fond yttre underhåll			112 799	-112 799	
Förändring instaser	584 639	1 265 361			
Årets resultat					-2 152 525
Belopp vid årets utgång	**74 793 393**	**34 640 475**	**3 559 107**	**-25 785 698**	**-2 152 525**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-25 785 699
Årets resultat	-2 152 525
Summa	*-27 938 224*
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	910 000
lanspråktagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-28 848 224
Summa	*-27 938 224*

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

CMB DE AN

RESULTATRÄKNING

	1	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	2	5 854 498	5 273 535
Övriga rörelseintäkter		17 676	114 417
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 872 174**	**5 387 952**
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-311 081	-418 089
Planerat underhåll	4	–	-797 201
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5	-211 916	-203 170
Driftkostnader	6	-3 429 072	-3 331 348
Övriga externa kostnader	7	-366 467	-400 907
Styrelsearvoden och personalkostnader	8	-146 022	-124 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 927 439	-1 901 717
Summa Rörelsekostnader		**-7 391 997**	**-7 176 770**
Rörelseresultat		***-1 519 823***	***-1 788 818***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 728	75 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 430	-723 346
Summa finansiella poster		**-632 702**	**-647 970**
Resultat efter finansiella poster		***-2 152 525***	***-2 436 788***
Resultat före skatt		***-2 152 525***	***-2 436 788***
Årets resultat		***-2 152 525***	***-2 436 788***

CMB BE AN

BALANSRÄKNING 1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	96 345 747	99 273 186
Pågående arbeten	10	15 895 931	–
Summa materiella anläggningstillgångar		*112 241 678*	*99 273 186*
Summa anläggningstillgångar		**112 241 678**	**99 273 186**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		96 536	69 782
Övriga fordringar		229 823	219 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		344 092	344 146
Summa kortfristiga fordringar		*670 451*	*633 352*
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 629 509	11 042 807
Summa kassa och bank		*4 629 509*	*11 042 807*
Summa omsättningstillgångar		**5 299 960**	**11 676 159**
SUMMA TILLGÅNGAR		**117 541 638**	**110 949 345**

CMB DE AN

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		74 793 393	74 208 754
Upplåtelseavgifter		34 640 475	33 375 114
Fond för yttre underhåll		3 559 107	3 446 308
Summa bundet eget kapital		*112 992 975*	*111 030 176*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 785 699	-23 236 111
Årets resultat		-2 152 525	-2 436 788
Summa fritt eget kapital		*-27 938 224*	*-25 672 899*
Summa eget kapital		**85 054 751**	**85 357 277**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 102 535	14 805 035
Summa långfristiga skulder		**17 102 535**	**14 805 035**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	11 765 000	9 367 500
Förskott från kunder		15 435	13 634
Leverantörsskulder		2 507 349	410 239
Aktuella skatteskulder		415 086	401 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 482	593 994
Summa kortfristiga skulder		**15 384 352**	**10 787 033**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**117 541 638**	**110 949 345**

CMB AÖ AN

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 519 823	-1 788 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 927 439	1 901 717
Erhållen ränta	10 728	75 376
Erlagd ränta	-643 430	-723 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*774 914*	*-535 071*
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-37 099	-27 017
- Ökning(+)/Minskning(–) av rörelseskulder	2 199 819	-132 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 937 634**	**-694 948**
Investeringsverksamheten		
Pågående arbeten	-15 895 931	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-15 895 931**	**–**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	584 639	1 968 779
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 265 361	4 686 221
Amortering av lån	-305 000	-305 000
Upptagna lån	5 000 000	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**6 545 000**	**6 350 000**
Årets kassaflöde	**-6 413 297**	**5 655 052**
Likvida medel vid årets början	**11 042 808**	**5 387 756**
Avrundningar	-2	–
Likvida medel vid årets slut	**4 629 509**	**11 042 808**

AN

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod
Byggnader	40-120 år

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 538 228	3 927 908
Hyresintäkter, bostäder	838 403	900 539
Hyresintäkter, lokaler	241 167	232 419
Hyresintäkter, p-platser	205 500	183 469
Övernattningslägenhet	31 200	29 200
Summa	**5 854 498**	**5 273 535**

I årsavgifterna ingår bl.a. värme, vatten, bredband och fastighetsel.

Not 3 Löpande reparationer

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	106 349	132 572
Installationer	87 602	54 298
Huskropp utvändigt	54 643	47 114
Markytor	62 487	171 342
P-platser	–	12 763
	311 081	**418 089**

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Tvättstuga	–	77 776
Huskropp utvändigt	–	719 425
	–	**797 201**

Not 5 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2025	2024
Fastighetsskatt	15 380	17 350
Fastighetsavgift	196 536	185 820
	211 916	**203 170**

Not 6 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	141 624	137 500
Trädgårdsskötsel	106 592	102 704
Snöröjning	94 693	106 485
Städning	165 409	165 765
Serviceavtal	81 342	78 396
Besiktningar och kontroller	2 900	15 365
Bevakningskostnader utryckning/jour	2 770	5 540
Fastighetsel	214 453	168 533
El för bergvärme	894 519	884 354
Vatten och avlopp	548 662	506 328
Avfallshantering	275 720	245 728
Fastighetsförsäkring	255 394	246 098
Tomrättsavgäld	436 300	436 300
Hyressättningsavgift	2 340	1 807
Kabel-tv	38 176	37 588
Bredband	168 178	192 857
	3 429 072	**3 331 348**

Not 7 Övriga rörelsekostnader	2025	2024
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	50 589	29 169
Telefon och post	8 544	8 641
Hemsida	1 721	1 721
Revisionsarvode	25 100	25 538
Föreningsstämma, möten och aktiviteter	69	1 407
Ekonomisk förvaltning	163 382	148 644
Övriga administrationskostnader	2 625	1 600
Bankkostnader	6 434	4 928
Advokat- och rättegångskostnader	24 881	–
Övriga tjänster	77 349	173 578
Föreningsavgifter	5 773	5 681
	366 467	**400 907**

CMB MS AN

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvoden	111 113	94 614
Sociala avgifter	34 909	29 724
	146 022	**124 338**

Not 9 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 631 841	119 631 841
Utgående anskaffningsvärden	119 631 841	119 631 841
Ingående avskrivningar	-20 358 655	-18 456 938
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 927 439	-1 901 717
Utgående avskrivningar	-23 286 094	-20 358 655
Redovisat värde	**96 345 747**	**99 273 186**
Taxeringsvärden	207 538 000	202 735 000

I samband med övergången till redovisningsregelberket K3 har de tidigare 4 noterna för byggnader och investeringar sammansförts till en och samma.

Not 10 Pågående arbeten	2025-12-31	2024-12-31
Fasad och balkongrenovering	15 895 931	–
	15 895 931	–

Not 11 Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, ränta 2,27%, 2026-03-30	11 580 000	11 700 000
Stadshypotek, ränta 2,47%, 2027-12-01	3 225 035	3 285 035
Stadshypotek, ränta 3,00%, 2028-12-30	9 062 500	9 187 500
Stadshypotek, ränta 2,51%, 2027-10-30	5 000 000	–
Avgår kortfristig del av lån	-11 765 000	-9 367 500
	17 102 535	**14 805 035**

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera lån.

Planerad amortering under 2026 är 305 000 kr.

AN

Not 12 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Summa ställda säkerheter	**58 000 000**	**58 000 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna med 5% från 2026-01-01.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-27

UNDERSKRIFTER

Hägersten 02 / 04 - 2026

Adam Ekström

Cajsa-Maria Bonnevier

Axel Tennemo

Gerasimos Loutos

Amanda Mattsson

Anders Narling

Min revisionsberättelse har lämnats 13 / 4 - 2026

Peter Lindqvist
Revisor, Borev Revision AB

BOREV

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tivolit 2, org.nr 769617-5848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tivolit 2för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 (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 Tivolit 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den 13 april 2026

Peter Lindqvist
Revisor