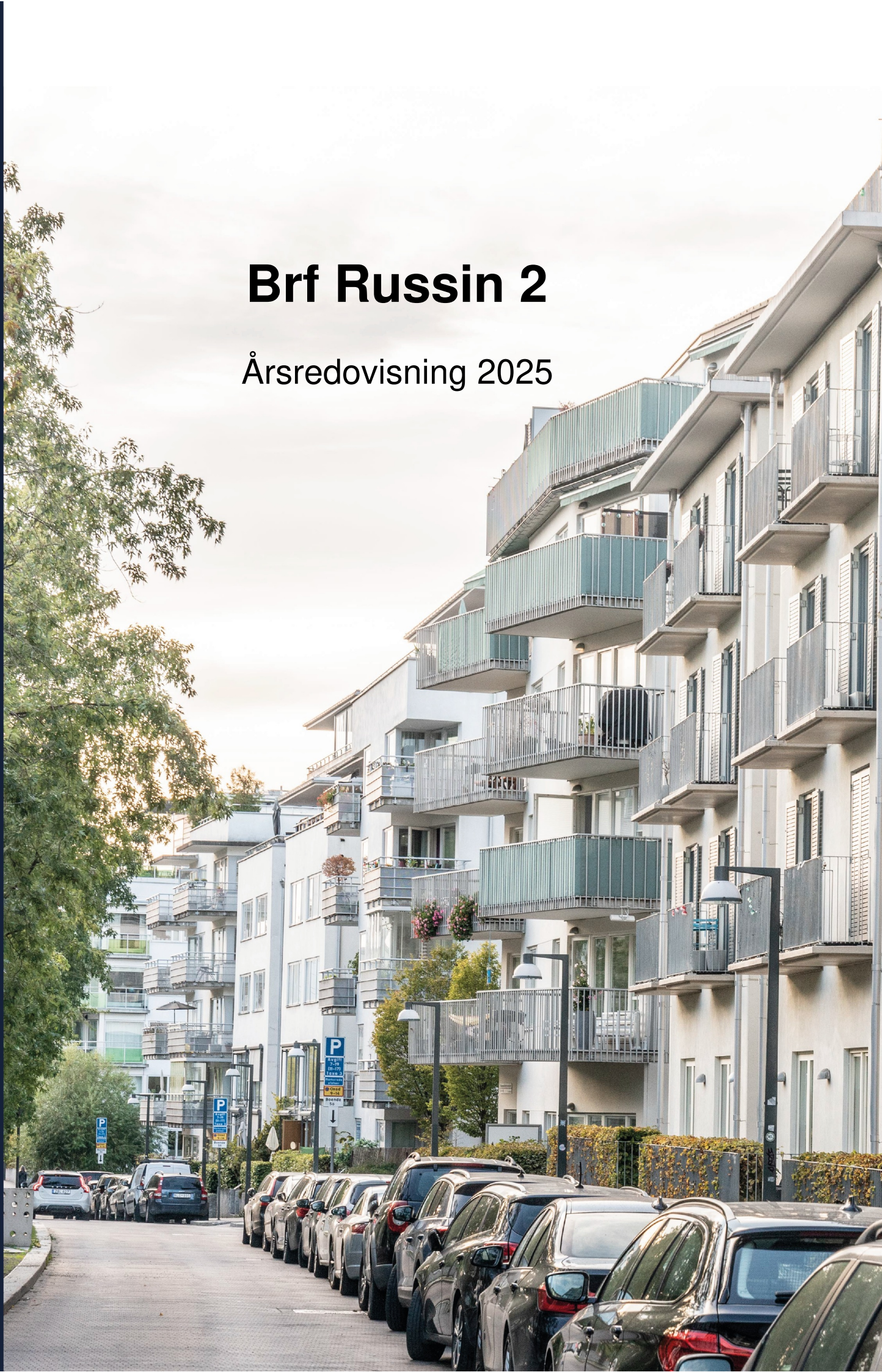
Brf Russin 2

Årsredovisning 2025



Delagott FÖRVALTNING

Brf Russin 2

Org.nr: 769634-6019

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Styrelsen för Brf Russin 2, organisationsnummer 769634-6019, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.
Ekonomisk plan registrerades år 2021.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Fastighetsavgift
Fastigheterna är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från föreningens värdeår.

Gemensamhetsanläggning
GA:1 Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering (andelstal 55%) .
GA:2 Avfallshantering, undercentral med tillhörande le dningar (andelstal 55%).
GA:3 Miljörum, cykelpoolsrum (andelstal 36%).

Underhållsplan
Föreningen har för tillfället ingen underhållsplan

Försäkring
Trygg Hansa

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelse

Ordförande	Lova Nilarve
Ledamot	Robin Lindqvist
Ledamot	Beata Olszewska
Ledamot	Daniel Sapiains
Suppleant	Ellen Jonsson
Suppleant	Stina Lyxell Defriis

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron BoRevision AB
Revisorssuppleant	William Lindström
	Kungsbron BoRevision AB

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Information om fastigheten
Fastighetsbeteckning: Svagdrickan 1

Föreningens adresser:

Russinvägen 5

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	39	962
2 rok	6	264
Summa	**45**	**1 226**

Totalt antal bostadslägenheter: **45**

Förvaltning

Styrelsen har arbetat med en underhållsplan under räkenskapsåret. Planen kommer varar färdigställd under år 2026.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret arbetat både aktivt och förebyggande för tryggheten i fastigheten. Installation av ytterligare en kamera är genomförd i egenskap att aktivt och förebyggande jobba för en tryggare boendemiljö.
Styrelsens har arbetat för att fastigheten ska skötas utifrån ett hållbart miljöperspektiv. Ansökta ekonomiska medel för att medlemmar sorterar avfall korrekt har godkänts och betalats ut till föreningen.

Medlemsinformation

45 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelser skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 46

45 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 312	2 272	1 764	729
Årsavgifter, tkr	2 040	2 057	1 633	661
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 160	- 247	- 343	- 90
Soliditet[1], %	82	82	82	82
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	86	83	
Räntekänslighet, %	9	9	11	
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 808	13 952	14 095	14 239
Energikostnad/ kvm totalyta	449	344	438	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 664	1 597	1 251	
Sparande/kvm totalyta	274	201	144	

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025, men utfallet är bättre än föregående år. Resultatet uppgår till -160 443 kr (2024: -246 694 kr). Förbättringen förklaras främst av lägre räntekostnader, som har minskat från 619 632 kr under 2024 till 565 032 kr under 2025, samt ett starkare rörelseresultat jämfört med 2024.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som speglar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär ingen direkt likviditetspåverkan. Exklusive avskrivningar uppgår föreningens justerade resultat till 333 177 kr under 2025, att jämföra med 246 926 kr under 2024. Det justerade resultatet indikerar att den löpande verksamheten genererar ett positivt överskott, vilket stärker föreningens förmåga att hantera framtida underhåll och finansiella åtaganden.

För att ytterligare stärka kassaflödet och möta kostnadsutvecklingen har föreningen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7 % från och med 2026-02-01. Detta bedöms förbättra föreningens löpande intäkter och skapa större marginaler i ekonomin framåt.

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 485 000	97 047	- 529 491	- 246 694	**80 805 862**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		61 300	-61 300		**0**
Balanseras i ny räkning			- 246 694	246 694	**0**
Årets resultat				- 160 443	**- 160 443**
Belopp vid årets utgång	**81 485 000**	**158 347**	**- 837 485**	**- 160 443**	**80 645 419**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 837 485
Årets resultat	- 160 443
Totalt	**- 997 928**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	61 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 2 960
Balanseras i ny räkning	- 1 056 268
Totalt	**- 997 928**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 311 791	2 272 341
Övriga rörelseintäkter		8 225	26
Summa rörelseintäkter		**2 320 016**	**2 272 367**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*3*	-1 140 544	-1 132 323
Administration och förvaltning	*4*	-204 410	-236 992
Personalkostnader	*5*	-75 303	-34 497
Avskrivningar		-493 620	-493 620
Summa rörelsekostnader		**-1 913 877**	**-1 897 432**
RÖRELSERESULTAT		**406 139**	**374 935**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 769	-621 932
Summa finansiella poster		**-566 582**	**-621 629**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-160 443**	**-246 694**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-160 443**	**-246 694**
ÅRETS RESULTAT		**-160 443**	**-246 694**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	97 330 296	97 823 916
Summa materiella anläggningstillgångar		**97 330 296**	**97 823 916**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**97 330 296**	**97 823 916**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 586	326
Övriga fordringar		77 486	136 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		229 715	239 018
Summa kortfristiga fordringar		**311 787**	**375 409**
Kassa och bank			
Kassa och bank		545 987	457 694
Summa kassa och bank		**545 987**	**457 694**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**857 774**	**833 103**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 188 070**	**98 657 019**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		81 485 000	81 485 000
Fond för yttre underhåll		158 347	97 047
Summa bundet eget kapital		**81 643 347**	**81 582 047**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-837 485	-529 491
Årets resultat		-160 443	-246 694
Summa fritt eget kapital		**-997 928**	**-776 185**
SUMMA EGET KAPITAL		**80 645 419**	**80 805 862**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*7*	0	8 464 475
Summa långfristiga skulder		**0**	**8 464 475**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**8 464 475**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*7*	16 928 950	8 640 355
Leverantörsskulder		268 460	314 669
Övriga skulder		500	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 741	431 158
Summa kortfristiga skulder		**17 542 651**	**9 386 682**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**17 542 651**	**9 386 682**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 188 070**	**98 657 019**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		406 139	374 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		493 620	493 620
Summa		**899 759**	**868 555**
Erhållen ränta		187	303
Erlagd ränta		-566 769	-621 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**333 177**	**246 926**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		63 622	-21 415
Förändring av rörelseskulder		-132 627	-143 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**264 172**	**81 575**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-175 880	-175 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-175 880**	**-175 880**
Årets kassaflöde		**88 292**	**-94 305**
Likvida medel vid årets början		**457 694**	**551 999**
Likvida medel vid årets slut		**545 986**	**457 694**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme	120 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Rest	120 år

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 953 148	1 957 551
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	109 300	137 516
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	75 615	77 439
Debiterade elkostnader	86 657	99 834
Övriga intäkter	87 073	-1
	249 343	**177 273**
Totalt nettoomsättning	**2 311 791**	**2 272 341**

I årsavgifterna ingår VA- El debiteras var tredje månad.

Not 3. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	209 866	198 806
Uppvärmning	227 153	219 698
Vatten och avlopp	113 064	102 608
Sophämtning	39 240	75 078
	589 322	**596 190**
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	37 311	29 383
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	34 389	40 561
	71 700	**69 944**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	24 446	22 265
Fastighetsstäd	53 824	54 019
Trädgårdsskötsel	0	6 238
	78 270	**82 522**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	0	2 063
Bredband	15 036	15 036
	15 036	**17 099**
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	26 076	24 723
Övriga driftkostnader	302 400	302 400
	328 476	**327 123**
Reparationer		
Reparationer	54 780	39 445
Underhåll		
Underhåll	2 960	0
Totalt operativ drift och underhåll	**1 140 544**	**1 132 323**

Not 4. Administration och förvaltning	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	60 520	62 173
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	29 980	29 996
Revision		
Revisionsarvode	21 250	20 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 327	56 533
Konsultarvode	43 406	0
Bankkostnader	7 250	7 714
Övriga kostnader	37 677	60 577
	92 661	**124 823**
Totalt administration och förvaltning	**204 410**	**236 992**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	57 300	26 250
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	18 003	8 247
Totalt personalkostnader	**75 303**	**34 497**

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	38 962 500	38 962 500
Anskaffningsvärde mark	60 011 000	60 011 000
Utgående anskaffningsvärden	**98 973 500**	**98 973 500**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 149 584	- 655 964
Årets avskrivningar	- 493 620	- 493 620
Utgående avskrivningar	**-1 643 204**	**-1 149 584**
Utgående redovisat värde	**97 330 296**	**97 823 916**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	0
Taxeringsvärde mark	13 000 000	0
	48 000 000	**0**

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	2026-02-02	3,77 %	8 464 475	8 552 415
Danske Bank	2026-02-02	2,8 %	8 464 475	8 552 415
Summa skulder till kreditinstitut			**16 928 950**	**17 104 830**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 928 950	-8 640 355
			0	**8 464 475**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas båda lånen (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	49 200 000	49 200 000
Summa:	**49 200 000**	**49 200 000**

r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

Underskrifter

den _____ / _____ 2026

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-30

Lova Nilarve

Robin Lindqvist

Beata Olszewska

Daniel Sapiains

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron BoRevision AB
Joakim Häll

SEALED BY Verified R1G6GAC3BG-BJLAZA5HBL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 18:38

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi · 13.04.2026 21:23

DOCUMENT ID:
BJlaza5hbl

ENVELOPE ID:
r1g6Gac3bg-BJlaza5hbl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Russin 2.pdf
14 pages

SHA-512:
88d757528238b327b194ab6cae25c0bc5236f91a91011
bdc5efb1f999d484cec4fd67a415baa8372030afa2d1ba6
7d83fedb98237c2513ed556e6a828f4e9fce

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Daniel Ogalde	**Signed**	**13.04.2026 21:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/09/17)**
D.s.ogalde@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 21:25	Low	IP: 155.4.222.152
Lova Karin Iris Nilarve Dahl berg	**Signed**	**14.04.2026 09:53**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1999/06/14)**
lova.nilarve@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 09:53	Low	IP: 78.69.72.177
Beata Olszewska	**Signed**	**16.04.2026 15:45**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/02/20)**
gustafsson.beata@gmail.com	Authenticated	13.04.2026 21:28	Low	IP: 94.191.136.68
ROBIN RUNAR LINDQVIST	**Signed**	**22.04.2026 08:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1996/11/27)**
roobinlindqvist@hotmail.com	Authenticated	22.04.2026 08:08	Low	IP: 94.234.82.91
Joakim Rickard Häll	**Signed**	**22.04.2026 18:38**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)**
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	22.04.2026 09:11	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Russin 2, org.nr. 769634-6019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Russin 2 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. 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.

Penneo dokumentnyckel: G6ZKN-PZ7ID-D3TBQ-7LJCW-PHUIW-CSL03

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 Russin 2 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: G6ZKN-PZ7ID-D3TBQ-7LJCW-PHUIW-CSL03

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll
Revisor
Serienummer: 8580df584a81b7[…]14a82803a9704
IP: 31.208.xxx.xxx
2026-04-22 16:38:37 UTC



Penneo dokumentnyckel: G6ZKN-PZ7ID-D3TBQ-7LJCW-PHUIW-CSL03

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter
Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter
Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.

Utveckling av årsavgiften
Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken ”Upplysning om förlust”, tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN
– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN
– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER
– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar
Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar
I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel
I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.

Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1
Rapport om årsredovisningen:
Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:
Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.