

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22
769639-7285
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som registrerades hos Bolagsverket den 24 mars 2021 är ett privatbostadsföretag med säte i Hallands län, Halmstad kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

År 2022 förvärvade föreningen aktierna i Djäknebol Mark & Exploatering AB, org.nr. 559260-3459 och indirekt fastigheten Halmstad Enslövs Djäkenbol 1:11 av Mjöbäcksvillan Holding 4 AB, org.nr. 559282-2083, HalmstadsHus i Halmstad AB, org.nr. 556593-4709 och Klartattbo Projekt AB, org.nr. 559258-9104. Föreningen har sedan förvärvat fastigheten genom en internttransaktion från Djäknebol Mark & Exploatering AB.

Byggnaderna färdigställdes under 2022 och inflyttning skedde den 1 november 2022.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Christina Lundin	Ordförande	2027
Maria Flink	Styrelseledamot	2027
Elin Mårtensson	Styrelseledamot	2026
Joanna Rosenquist	Styrelseledamot	2026
Styrelsesuppleanter		
Erik Högberg		2026
Revisor		
Johan Liljencrantz		
Auktoriserad revisor, Revisionstjänst		2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av 2 stycken ledamöter i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2025.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta. Beträffande föreningens finansiering se not 5 och 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Enslövs Djäknebol 1:11
Antal lägenheter:	16, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	1 112,4 kvm
Markareal:	2 193 kvm, marken ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkeringsplatser:	16 stycken

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Trygg Hansa	Försäkring
E.ON	El
Laholmsbuktens VA	Vatten
Halmstad Energi och miljö	Hushållsavfall
Bredbandsson	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -30 tsek (f.g. år -225 tsek). Under verksamhetsåret har föreningen utfört löpande reparations- och underhållsåtgärder till en kostnad av 2 tsek (f.g. år 6 tsek).

Årsavgifterna höjdes med 10 % från den 1 februari 2025.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 46 294 kr enligt ekonomisk plan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	18
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	17

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	1 213	1 164	1 085
Resultat efter finansiella poster	-30	-225	-163
Soliditet (%)	66,9	66,8	66,5
Driftskostnader per kvm*	375	381	300
Avsättning yttre underhållsfond (kr/kvm)	42	41	40
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	948	868	851
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 927	12 062	12 271
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 927	12 062	12 271
Sparande per kvm (kr/kvm)	272	58	114
Räntekänslighet (%)	12,6	13,9	14,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	144	142
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	83,0	87,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* exklusive reparationer och eventuell fastighetsskatt

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 215 000	196 279	-378 835	-224 525	27 807 919
			-224 525	224 525	0
Avsättning yttre underhållsfond		46 294	-46 294		0
Årets resultat				-30 095	-30 095
Belopp vid årets utgång	28 215 000	242 573	-649 654	-30 095	27 777 824

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-603 360
årets förlust	-30 095
	-633 455

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll reserveras	46 294
i ny räkning överföres	-679 749
	-633 455

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 212 529	1 163 863
Övriga rörelseintäkter		7 644	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 220 173	1 163 863
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-419 251	-429 826
Personalkostnader		-36 834	-36 988
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-289 120	-289 120
Summa rörelsekostnader		-745 205	-755 934
Rörelseresultat		474 968	407 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-505 098	-632 534
Summa finansiella poster		-505 063	-632 454
Resultat efter finansiella poster		-30 095	-224 525
Resultat före skatt		-30 095	-224 525
Årets resultat		-30 095	-224 525

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	41 081 792	41 370 912
Summa materiella anläggningstillgångar		41 081 792	41 370 912
Summa anläggningstillgångar		41 081 792	41 370 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225 585	199 836
Övriga fordringar		260	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 709	28 281
Summa kortfristiga fordringar		241 554	228 117
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		199 596	42 905
Summa kassa och bank		199 596	42 905
Summa omsättningstillgångar		441 150	271 022
SUMMA TILLGÅNGAR		41 522 942	41 641 934

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 215 000	28 215 000
Fond för yttre underhåll		242 573	196 279
Summa bundet eget kapital		28 457 573	28 411 279
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-649 654	-378 835
Årets resultat		-30 095	-224 525
Summa fritt eget kapital		-679 749	-603 360
Summa eget kapital		27 777 824	27 807 919
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut	5	4 438 000	0
Summa långfristiga skulder		4 438 000	0
Kortfristiga skulder			
	5, 6		
Skulder till kreditinstitut		8 829 225	13 418 313
Leverantörsskulder		27 066	38 878
Övriga skulder		7 229	6 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		443 598	370 101
Summa kortfristiga skulder		9 307 118	13 834 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 522 942	41 641 934

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-30 095

-224 525

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

289 120

289 120

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

259 025

64 595

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-25 749

24 639

Förändring av kortfristiga fordringar

12 312

18 045

Förändring av leverantörsskulder

-11 812

-31 426

Förändring av kortfristiga skulder

74 003

-20 749

Kassaflöde från den löpande verksamheten

307 779

55 104

Finansieringsverksamheten

Amortering

-151 088

-231 756

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-151 088

-231 756

Årets kassaflöde

156 691

-176 652

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

42 905

219 557

Likvida medel vid årets slut

199 596

42 905

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten. Skulle föreningen ändå avyttra fastigheten kan uppskjuten skatt komma att realiseras.

Byte av redovisningsprincip

Fr.o.m. räkenskapsåret 2023 så tillämpar föreningen K-regelverket K2 (mot tidigare K3). Detta innebär att föreningens byggnad skrivs av enligt en ny linjär plan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	113 år
-----------	--------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 054 449	965 908
Intäkter el, momspliktigt	138 581	178 245
Hysesintäkter parkeringsplats	19 504	19 713
Övriga intäkter	-5	-3
	1 212 529	1 163 863

I föreningens årsavgifter ingår vatten. Kostnad för el, värme, bredband och hemförsäkring ingår inte i årsavgiften. El aviseras efter verklig förbrukning i efterskott. Bredband via Halmstad Stadsnät. Bostadsrättshavarna ansvarar själva för abonnemang för telefon/bredband/TV.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	143 766	122 343
Sophantering	47 092	43 513
Vatten och avlopp	55 438	38 028
Snö- och halkbekämpning	12 942	29 644
Trädgårdsskötsel	4 417	88 082
Reparation och underhåll av fastighet	2 506	6 134
Kabel-tv/Bredband	7 428	8 663
Fastighetsskötsel och förvaltning	38 324	39 816
Fastighetsförsäkringspremier	25 791	25 758
Ersättningar till revisor	18 500	19 438
Övriga förvaltningskostnader	58 841	4 325
Bankkostnader	4 206	4 082
	419 251	429 826

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 070 000	42 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 070 000	42 070 000
Ingående avskrivningar	-699 088	-409 968
Årets avskrivningar	-289 120	-289 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-988 208	-699 088
Utgående redovisat värde	41 081 792	41 370 912
Taxeringsvärden byggnader	14 176 000	14 176 000
Taxeringsvärden mark	6 576 000	6 576 000
	20 752 000	20 752 000
Bokfört värde byggnader	31 787 189	32 076 309
Bokfört värde mark	9 294 603	9 294 603
	41 081 792	41 370 912

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 267 225 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 829 225	0
	8 829 225	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 438 000	13 418 313
	4 438 000	13 418 313

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 47264812	3,18	2026-01-28	4 298 500	4 356 888
SEB 47265592	3,71	2028-03-28	4 484 369	4 530 717
SEB 47265622	3,24	2029-11-28	4 484 356	4 530 708
			13 267 225	13 418 313
Årets amortering			151 088	220 168

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 905 000	13 905 000
	13 905 000	13 905 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2026-01-01.

Föreningen har anlitat PART Fastighetsförvaltning för att upprätta en teknisk underhållsplan som kommer färdigställas i början av 2026. Då merparten av underhållsplanen utförts under 2025 så har kostnaden tagits under 2025 och ingår under driftskostnader.

Ett av föreningens tre lån har villkorsändrats, styrelsen har valt att binda lånet på 4 år till 2030-01-28 med en fast ränta på 3,24 %.

Årsredovisningen beslutades den 3 februari 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Lundin
Ordförande

Maria Flink

Elin Mårtensson

Joanna Rosenquist

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

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22

Org.nr 769639-7285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Himmelkulla 22 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 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 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 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 Himmelkulla 22 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.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 februari 2026



ÅRR Bostadsrättsföreningen Himmelkulla
22 250101-251231.pdf

(202222 byte)
SHA-512: 850c213a7358d50eb9adcf2836225ef903057
decddcf097a6158169a0a463b8b1b855d34ea725ad013
e561ae1bfd44ebd86df88289de2a0a36bb7ae162ca922



RB Himmelkulla 22 250101-251231.pdf

(102461 byte)
SHA-512: 7e6858da90bb94868623a6796e48738fc39be
7763e6af40f516375eff7fa0912d058505527c1ea7fd14
2d0190940bf65ff94fb13c8755cbaa9b7d9b16b2f3fdf

Underskrifter

2026-02-04 17:32:57 (CET)



Christina Lundin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-04 17:49:58 (CET)



Elin Mårtensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-04 20:37:59 (CET)



Joanna Rosenquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-05 04:08:10 (CET)



Maria Flink

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-05 04:42:08 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
58ad8ac8277f93b6464853926ff2884a6a55bda56dcd15cf0b8a3eee8837ae5d339d967e9319f39a8dfb42df5acb4259f74022730a53b0c96c6e5678851842
a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.