

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 2 i Gävle

769633-0302

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 2 i Gävle 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*

##### Föreningens verksamhet / Ändamål:

Bostadsrättsföreningen BRF Lancetten Nr 2 i Gävle har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet förvärvades 1/7 2017 och är belägen på adressen Brändströmsgatan 3 i Gävle.

##### Styrelse:

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Thea Gahnsby Dahl, ordförande

Johan Bengtsson, ordinarie ledamot (sekreterare)

Ann Bylund, ordinarie ledamot

Magnus Lind, ordinarie ledamot

Malthe Vesström, styrelsesuppleant

Fredrik Lundström, styrelsesuppleant t o m 2025-10-07

##### Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

##### Revisorer:

Revisor har varit Mikael Johansson, Aktiv Revision AB.

##### Medlemsantal:

Föreningen har 55 medlemmar. Under året har 1 bostadsrätt sålts.

##### Beskattning:

Föreningen är en äkta förening.

##### Finansiering:

Föreningen har amorterat 90.400 SEK under 2025.

##### Möten

Styrelsen har haft 3 styrelsemöten och årsstämma under året.

Fastigheten:

Föreningen består av ett flerbostadshus i tre våningar med total bostadsyta om 990 m<sup>2</sup>. Bostadsytan fördelas på 40st lägenheter varav 36st om 1 rum och kokvrå och 4st vindslägenheter om 2 rum och kök. Till föreningen hör även 10st parkeringsplatser.

Försäkring:

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetsavgift:

Fastigheten har åsatts värdeår 1950. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året:

Överbyggnad till källartrappa och ingång från gatan har byggts.  
Nyinstallation av fiber till samtliga lägenheter har slutförts under året.  
Inhämtning av offerter för reparationer av tak i enlighet med besiktningssprotokoll har utförts under 2025.

Planerat underhåll 2026:

En uppdaterad underhållsplan tas fram tidigt 2026 för framtida underhåll. Den kommer bland annat omfatta nedanstående.

Renovering av yttertak.

Målning av överbyggnad till källartrappa.

Byte av element i trappuhs och källare utefter behov.

Årsavgifter:

I avgiften ingår värme, vatten, hushållsel. Internet och web TV ingår också.

Avgiften höjdes vid årsskiftet 2025/2026 och är nu för 22,5 m<sup>2</sup> 2202 kr/mån, 26 m<sup>2</sup> 2551 kr/mån samt 34,5 m<sup>2</sup> 3376 kr/mån. Parkeringsplatsernas kostnad är oförändrad 600 kr/mån. Obligatorisk internetkostnad och webtvkostnad tillkommer med 178 kronor/månad och lägenhet.

Fonden för yttre underhåll:

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till yttre fond göras enligt aktuell underhållsplan. Under 2025 avsattes 47 500 kr.

Förvaltning och övriga avtal:

Ekonomisk förvaltning har hanterats enligt avtal med Kite Sverige AB  
Inre och yttre fastighetsskötsel har hanterats enligt avtal med Triennium AB.  
El har hanterats enligt avtal Gävle Energi AB  
Fjärrvärme har hanterats enligt avtal Gävle Energi AB  
Nytt avtal om internet och Web TV har tecknats med Telia under året.  
Bredband har levererats av Tele2 AB fram tills hösten och därefter enligt avtal med Telia AB. Kontakt måste tas av varje medlem med Telias kundtjänst för att aktivera tjänsten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 176,09	1 134,88	1 020,58	995,53
Resultat efter finansiella poster	-202,61	-346,51	-681,87	-289,54
Soliditet (%)	77,3	77,2	77,1	77,3
Taxeringsvärde	13 405	12 805	12 805	12 805
-Varav byggnad	9 200	8 600	8 600	8 600
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 355	8 446	8 538	8 629
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) (%)	62	65	66	67
Avskrivning/kvm boyta	291	291	291	291
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	1 118	1 072	960	938
Sparande per kvm (kr/kvm)	86	-11	-100	100
Räntekänslighet (%)	7,5	7,9	8,9	9,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	382	358	330	404
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,1	93,5	93,1	93,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 355	8 446	8 538	8 629

### Upplysning vid förlust

För att möta föreningens framtida åtaganden i form av driftskostnader, underhåll, räntekostnader samt amorteringar har styrelsen beslutat om avgiftshöjningar för det kommande året.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 960 000	205 900	-1 436 845	-346 515	<b>29 382 540</b>
Disposition av föregående års resultat:		47 500	-394 015	346 515	<b>0</b>
Årets resultat				-202 607	<b>-202 607</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 960 000</b>	<b>253 400</b>	<b>-1 830 860</b>	<b>-202 607</b>	<b>29 179 933</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 830 860
årets förlust	-202 607
	<b>-2 033 467</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	47 500
	-2 080 967
	<b>-2 033 467</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 176 094	1 134 880
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 176 094</b>	<b>1 134 880</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-811 347	-822 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-288 112	-288 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 099 459</b>	<b>-1 110 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 635</b>	<b>23 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 242	-370 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 242</b>	<b>-370 444</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-202 607</b>	<b>-346 515</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-202 607</b>	<b>-346 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-202 607</b>	<b>-346 515</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	37 449 864	37 737 976
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 449 864</b>	<b>37 737 976</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 449 864</b>	<b>37 737 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 742	17 432
Övriga fordringar		53	369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 853	15 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 648</b>	<b>33 776</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		254 083	278 170
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>254 083</b>	<b>278 170</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>283 731</b>	<b>311 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 733 595</b>	<b>38 049 922</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		30 960 000	30 960 000
Fond för yttre underhåll		253 400	205 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 213 400</b>	<b>31 165 900</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 830 860	-1 436 845
Årets resultat		-202 607	-346 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 033 467</b>	<b>-1 783 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 179 933</b>	<b>29 382 540</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
	6	4 778 400	4 868 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 778 400</b>	<b>4 868 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 493 200	3 493 200
Leverantörsskulder		71 770	54 048
Skatteskulder		78 630	76 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131 662	174 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 775 262</b>	<b>3 798 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 733 595</b>	<b>38 049 922</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-202 607	-346 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	288 112	288 112
Betald skatt	2 116	0

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

**87 621**                      **-58 403**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	690	-5 942
Förändring av kortfristiga fordringar	3 122	-2 441
Förändring av leverantörsskulder	17 722	-41 724
Förändring av kortfristiga skulder	-42 842	-12 788

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**66 313**                      **-121 298**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-90 400	-90 400
-------------------	---------	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-90 400**                      **-90 400**

### Årets kassaflöde

**-24 087**                      **-211 698**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	278 170	489 868
--------------------------------	---------	---------

### Likvida medel vid årets slut

**254 083**                      **278 170**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	-
Byggnader	0,8 %

#### 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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

## Not 2 Intäkternas fördelning

	2025	2024
Årsavgifter	1 107 264	1 060 912
Parkeringsplatser	66 198	68 085
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 432	4 143
Övriga fakturerade kostnader	1 200	1 740
	<b>1 176 094</b>	<b>1 134 880</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, hushållsel, internet och TV.

### Not 3 Kostnadernas fördelning

	2025	2024
<b>Fastighetskostnader</b>		
Löpande underhåll reparationer	39 974	47 169
Fastighetsel	106 161	96 003
Uppvärmning	116 684	117 975
Vatten	155 024	140 395
Sophämtning	48 634	64 550
Snöröjning/Gräsklippning	63 416	102 680
Kabel-TV	40 269	33 146
Fastighetsskötsel	93 795	76 211
Fastighetsförsäkring	30 572	29 166
Fastighetsavgift	40 215	38 415
Adm, kontor samt övrigt	14 701	13 617
Redovisningstjänster	49 402	51 262
Revisor	12 500	12 250
	<b>811 347</b>	<b>822 839</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 900 000	39 900 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 900 000</b>	<b>39 900 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 162 024	-1 873 912
Årets avskrivningar	-288 112	-288 112
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 450 136</b>	<b>-2 162 024</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 449 864</b>	<b>37 737 976</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Stadshypotek</b>		
Skuld som förfaller inom ett år	3 493 200	3 493 200
Förfaller senare än ett år men inom 5 år	4 778 400	4 868 800
	<b>8 271 600</b>	<b>8 362 000</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB (412055)	3,28	2032-12-30	2 298 800	2 389 200
Stadshypotek AB (246055)	4,09	2027-12-30	2 570 000	2 570 000
Stadshypotek AB (512017)	2,630	2026-12-30	3 402 800	3 402 800
			<b>8 271 600</b>	<b>8 362 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			3 493 200	3 493 200

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

### Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 200 000	10 200 000
	<b>10 200 000</b>	<b>10 200 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 9 mars 2026

Gävle

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thea Gahnsby Dahl  
Styrelseordförande

Johan Bengtsson  
Styrelseledamot

Ann Bylund  
Styrelseledamot

Magnus Lind  
Styrelseledamot

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

Mikael Johansson  
Godkänd revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.03.2026 16:30

**SENT BY OWNER:**

Theresia Mårtensson · 12.03.2026 10:33

**DOCUMENT ID:**

SJnPd-eqZI

**ENVELOPE ID:**

rJW5PO-xq-e-SJnPd-eqZI

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 Brf Lancetten nr 2.pdf

13 pages

**SHA-512:**

943c79e0c111f6fbe089522fc0f9747c5c5fbd7a7874bce  
7c65e522e07177fc38ec48788cf06e39a58bdce68d45a6  
bde53a61053e25068697aaddaea0e0bb113

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
1. Thea Ingeborg Emilia Dahl I thea.gahnsbydahl@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 14:50 12.03.2026 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/11/25) IP: 94.191.136.134
2. JOHAN NILS BENGTSO N johannils@protonmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 22:17 16.03.2026 22:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/14) IP: 88.206.205.254
3. Anne Bylund ann.bylund@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 12:00 20.03.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/13) IP: 83.137.8.3
4. Per Magnus Lind mangelind@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 06:28 20.03.2026 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/16) IP: 90.233.211.99
5. MIKAEL JOHANSSON mikael.johansson@aktivrevision.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 16:30 24.03.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11) IP: 52.17.160.9

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ 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 Lancetten Nr 2 i Gävle  
Org.nr. 769633-0302

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lancetten Nr 2 i Gävle för år 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 Standard 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Brf Lancetten Nr 2 i Gävle för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### **Revisorers 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.

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson  
Godkänd revisor FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

24.03.2026 16:43

**SENT BY OWNER:**

Theresia Mårtensson · 20.03.2026 15:21

**DOCUMENT ID:**

S1y-uA9cbg

**ENVELOPE ID:**

rkCl\_09cWl-S1y-uA9cbg

**DOCUMENT NAME:**

RB 2025 Brf Lancetten nr 2.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a41eec03652299e902d54b8a2bc90878f90aaca9da79c2  
7d76c0091d8dc83ff241ce78265441c8075076b71e4c2e  
569f0829205a07ad7c426a010a89390ddc3d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL JOHANSSON	Signed	24.03.2026 16:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11)
mikael.johansson@aktivre vision.se	Authenticated	24.03.2026 16:42	Low	IP: 52.17.160.9

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed