Brf Amorina 3

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Årsredovisning för

BRF Amorina 3

769607-4280

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

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Styrelsen för Brf Amorina 3 (769607-4280) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 november 2002.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommunomfattande adresserna Love Almqvistväg 10 och Lidnersgatan 5. Fastigheten Amorina 3 byggdes år 1932 och genomgick en omfattande renovering 1986. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	Lägenheter, bostadsrätt	3 670
3	Lägenheter, hyresrätt	174
2	Lokaler, hyresrätt	81

Ingen vakans förekommer i fastigheten, samtliga av föreningens två lokaler är uthyrda. Föreningen har även ett gemenskapsutrymme om 58 kvm för eget bruk, en övernattningslägenhet, som föreningens medlemmar och gäster kan hyra för en rimlig summa.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-20. På stämman deltog 10 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-06-15. 11 medlemmar deltog. Extra föreningsstämma för beslut om nya stagar ägde rum 2025-06-15.
1.Ändrade bestämmelser om när en medlem måste få tillstånd för att få bygga om lägenhet
2. Ändrade bestämmelser om förverkande av bostadsrätt.
Ändringarna är i enlighet med nya bestämmelser i bostadsrättslagen.

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jenny Ekman	Ordförande
Ziba Pakdaman	Kassör
Kristin Albertsen	Sekreterare
Erik Öström	Ledamot
Martin Sandberg	Ledamot
Mimmi Björklund	Ledamot
Anna Lundqvist	Suppleant
Emma Axling	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Ziba Pakdaman, Jenny Ekman, Kristin Albertsen, Erik Öström, Martin Sandberg och Mimmi Björklund.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av registrerade firmatecknare
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Peter Toresson, Carina Toresson vald till suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Eva Ax och Katarina Stockman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Byte av samtliga element i fastigheten från konvektorer till radiatorer
2024	Analys av vertikala stammar och stamspolning
2024	Ommålning sophus, invändigt
2024	Värmeutredning
2022	Renovering av stora och lilla tvättstugan
2022	Renovering av halva taket och montering av värmeslingor
2022	Byte av entréportar och fönsterpartier
2022	Dränering av husets norra-, södra- och västra långsida
2022	Renovering av övernattningslägenhet
2021	Relining av ej synlig del i horisontell stam
2021	Dränering av husets östra långsida
2021	Ommålning av sophus
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Renovering av lilla tvättstugan
2021	Bytt till LED-belysning med rörelsesensorer i gemensamma utrymmen
2021	Renovering av cykelrum
2020	Bytt till digitala lås, iLOQ5, för portar och gemensamhetsutrymmen

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

2020	Förbättrat förvaringsmöjligheter i barnvagnsförråd och förråd för trädgårdsredskap.
2020	Stamspolning, detaljerad filmning och analys av horisontella avloppsstammar, byte av synlig horisontell stam.
2020	Bytt ut hemsida, nytt utseende och felanmälningsfunktion.
2020	Fällt sjuk alm, allmän beskärning av träd och buskage.
2020	Byte ytterdörrar västsida samt sophus
2020	Upprättat 10-årsbudget baserat på underhållsplanen.
2019	Ledningsrenovering och stamspolning
2019	Målning i trapphus och vädringsbalkong, samt inköp av säkerhetsdörrar till hyreslägenheterna
2017	Renovering av lokalerna, installation av ny ventilationsfläkt.
2016	Taksäkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. Nytt avtal gällande bredbandet så 1000/1000 Mbit hastighet in i lägenheterna.
2014	Byte av hissmaskin på Love-sidan, nya hisskorgar i båda trapphusen.
2013	Injustering av samtliga element. Stamspolning av vertikala stammar [kök/badrum).
2012	Totalrenovering av cykelförråd utomhus, installation av barnvagnsramper, vakant vindslokal iordningställdes till övernattningslägenhet.
2010	Installation av Cat 6-kabel för höghastighetsuppkoppling.
2009	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2007	Målning av trapphus. Byte av fjärrvärmepanna.
2005	Målning av fasad och tak. Nyinstallation av balkonger.
1986	Byte av elstigar, vertikala stammar, fönster samt hissmaskin

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Byte av hiss
2026	Utredning av Stambyte/ Relining

Årsavgifter

Beslut om höjning av avgiften med 3% från februari 2026. Avgiftshöjning för hyresgästerna genomfördes i enlighet med förhandlingsöverenskommelsen med Hyresgästföreningen.

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 92 st. Under året har 15 tillkommit samt 17 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 90 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Internet via fiber	Bredband2
Värmeslingor hängrännor	Dimson AB
Hushållssopor och matavfallshämtning	Stockholm Vatten & Avlopp (Underleverantör Urbaser)
Återvinningshämtningsavtal	Casab
Avtal via Fastighetsägarna.	IF Försäkring
Digitala låshantering	Samuelsson & Partner
Serviceavtal hissar	S:t Eriks hiss
Serviceavtal på tvättstugan	Söderkyl
Snöröjning, bevakningsavtal	Utetak AB
Markskötsel	HSB Stockholm
fastighetsskötsel, systematiskt brandskyddsarbete, städning, juridisk rådgivning och representation	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissbesiktningar	Kiwa
Ekonomisk förvaltning	Nabo
TV	Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har styrelsen primärt fokuserat på två saker; värmeoptimering och byte av ekonomisk förvaltare. Värmeoptimeringen skedde i samarbete med Indoor Energy, vilket resulterade i att samtliga element av typen konvektorer ersattes med radiatorer för att förbättra inomhusklimatet i respektive lägenhet. Efter förstudie valde styrelsen att byta ekonomisk förvaltare till Nabo. Övergången till Nabo skedde vid årsskiftet 2025/2026.

K3-regelverket

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	***2024***	***2023***	***2022***
Nettoomsättning (tkr)	3 453	3 388	2 852	2 594
Resultat efter fin. poster (tkr)	-805	-282	-804	-9 165
Soliditet (%)	86,4	88,5	86,3	84,3
Nyckeltal				
Årsavgifter kr/kvm	775	775	633	-
Skuldsättning kr/kvm totalyta	2 038	1656	2077	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 180	1771	2221	-
Räntekänslighet %	3%	2%	4%	-
Energikostnad kr/kvm	259	252	230	-
Sparande per kvm	110	167	20	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	75	81	-

Styrelsens kommentar till årets förlust
Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	49 557 887	17 868 287	635 418	-12 652 292	-281 801	55 127 499
Förändring av fond för yttre underhåll			88 032	-88 032		
Balanseras i ny räkning				-281 800	281 801	
Årets resultat					-805 295	-805 294
Belopp vid årets utgång	**49 557 887**	**17 868 287**	**723 450**	**-13 022 124**	**-805 295**	**54 322 205**

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 022 125
Årets resultat	-805 294
Totalt	**-13 827 419**

Avsättning till yttre fond	518 928
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-14 346 347
Summa	**-13 827 419**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 452 553	3 387 955
Övriga rörelseintäkter		25 307	405 187
Summa rörelseintäkter		3 477 860	3 793 142
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-2 453 836	-3 037 300
Övriga externa kostnader	*4*	-40 064	-30 559
Personalkostnader och arvoden	*5*	-295 695	-275 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 232 159	-506 990
Summa rörelsekostnader		-4 021 754	-3 850 831
Rörelseresultat		-543 894	-57 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 624	32 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 025	-256 223
Summa finansiella poster		-261 401	-224 112
Resultat efter finansiella poster		-805 295	-281 801
Resultat före skatt		-805 295	-281 801
Årets resultat		**-805 295**	**-281 801**

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	61 214 973	59 937 556
Inventarier, maskiner och installationer	*7*	137 077	164 491
Summa materiella anläggningstillgångar		61 352 050	60 102 047
Summa anläggningstillgångar		61 352 050	60 102 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 433
Övriga fordringar	*8*	667 912	1 054 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 132	120 008
Summa kortfristiga fordringar		783 044	1 175 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	*9*	730 904	1 023 429
Summa kassa och bank		730 904	1 023 429
Summa omsättningstillgångar		1 513 948	2 199 339
SUMMA TILLGÅNGAR		62 865 998	62 301 386

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 426 174	67 426 174
Fond för yttre underhåll		723 450	635 418
Summa bundet eget kapital		68 149 624	68 061 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 022 125	-12 652 292
Årets resultat		-805 295	-281 801
Summa fritt eget kapital		-13 827 420	-12 934 093
Summa eget kapital		54 322 204	55 127 499
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	6 500 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	1 500 000	-
Leverantörsskulder		108 368	112 980
Skatteskulder		4 561	12 340
Övriga skulder		-	-925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 865	549 492
Summa kortfristiga skulder		2 043 794	673 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 865 998	62 301 386

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-543 894	-57 689
Avskrivningar	1 232 159	506 990
Erlagd ränta	-253 421	-224 112
	434 844	225 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**434 844**	**225 189**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 433	-1 433
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	4 771	6 836
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-4 612	-178 957
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-133 462	198 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**302 974**	**249 956**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-2 482 163	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 482 163**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	1 500 000	-
Amortering av låneskulder	-	-1 650 690
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 500 000**	**-1 650 690**
Årets kassaflöde	**-679 189**	**-1 400 734**
Likvida medel vid årets början	**2 077 714**	**3 478 448**
Likvida medel vid årets slut	**1 398 525**	**2 077 714**

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter (bredband inräknat) per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter (bredband inräknat) /totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Bredband ingår i årsavgifterna.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Anläggningstillgångar	*Avskrivningar*
Stomme & grund	160 år
Stamledningar värme	80 år
Stamledningar VA	50 år
Fasader	50 år
Fönster	60 år
Yttertak	50 år
El	60 år
Balkonger	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	30 år
Värme - byte av konvektorer	20 år
Installationer	10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	2 784 273	2 783 600
Hyror	481 163	441 191
Hyresrabatt	-9 600	-9 600
Bredband	61 560	61 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 713	16 022
Övrigt	104 444	95 182
Summa	**3 452 553**	**3 387 955**

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	94 034	102 243
Städning	84 137	102 684
Tillsyn, besiktning, kontroller	48 728	14 519
Serviceavtal	32 699	23 968
Trädgårdsskötsel	19 654	24 531
Snöröjning	44 560	109 994
Reparationer	406 568	587 175
El	140 690	146 356
Uppvärmning	672 430	656 220
Vatten	205 404	185 848
Sophämtning	111 019	151 453
Försäkringspremie	121 816	111 932
Fastighetsavgift bostäder	105 164	101 741
Fastighetsskatt lokaler	27 140	29 760
Övriga fastighetskostnader	24 713	11 560
Förbrukningsinventarier		998
Kabel-tv/Bredband/IT	85 399	82 548
Förvaltningsarvode ekonomi	129 358	123 060
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	21 938	663
Panter och överlåtelser	40 181	13 967
Fastighetsförvaltning	13 863	13 469
Fastighetsförvaltning utöver avtal	853	-1 369
Juridiska åtgärder	12 094	
Övriga externa tjänster	11 394	13 084
	2 453 836	2 606 404
Underhåll		
Tvättstuga	-	17 334
Värme	-	319 225
Ventilation	-	40 875
Lås	-	1 587
Övrigt	-	51 875
	-	430 896
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**2 453 836**	**3 037 300**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	3 164	6 936
Konsultarvode	800	-
Underhållsplan	9 850	4 375
Besiktnings- och utredningskostnader	7 500	498
Revisionarvode	18 750	18 750
Summa	**40 064**	**30 559**

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Löner, arvoden och sociala kostnader	*2025*	*2024*
Styrelsearvode	225 000	210 000
Sociala kostnader	70 695	65 982
Summa	**295 695**	**275 982**

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	46 550 174	44 125 573
-Ombyggnad	-	2 424 601
-Mark	21 511 542	21 511 542
-Nyanskaffningar	2 482 163	
	70 543 879	68 061 716
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 124 160	-7 669 523
-Årets avskrivning enligt plan	-1 204 746	-454 637
	-9 328 906	-8 124 160
Redovisat värde vid årets slut	**61 214 973**	**59 937 556**
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 523 000	58 845 000
Mark	102 191 000	114 131 000
	165 714 000	172 976 000
Bostäder	163 000 000	170 000 000
Lokaler	2 714 000	2 976 000
	165 714 000	172 976 000

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	748 836	748 836
	748 836	748 836
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-584 345	-531 993
-Årets avskrivning enligt plan	-27 414	-52 352
	-611 759	-584 345
Redovisat värde vid årets slut	**137 077**	**164 491**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2023-12-31*
Skattefordran	1 463	185
Avräkningskonto Nabo	207 636	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	459 986	1 054 285
	669 085	**1 054 470**

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Swedbank	730 904	1 023 429
Summa	**730 904**	**1 023 429**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Swedbank	2028-03-24	3,04%	1 500 000	-	-
Swedbank	2026-02-25	3,83%	1 500 000	-	1 500 000
Swedbank	2029-02-23	3,56%	5 000 000	-	5 000 000
			8 000 000	**-**	**6 500 000**

Varav långfristig del	6 500 000
Varav kortfristig del	1 500 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	38 375 000	38 375 000
Summa ställda säkerheter	**38 375 000**	**38 375 000**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Övergången till nya ekonomiska förvaltaren Nabo trädde i kraft. Avgiften höjdes med 3% den 1 feb, 2026.

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-04-29 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Jenny Ekman

Ziba Pakdaman

Kristin Albertsen

Martin Sandberg

Erik Öström

Mimmi Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-04-29 och har undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Peter Toresson
Av föreningen vald revisor

B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.05.2026 00:55

SENT BY OWNER:
Daniel Söderberg • 29.04.2026 14:47

DOCUMENT ID:
B1KkRdkCWe

ENVELOPE ID:
B1uyAdJC-g-B1KkRdkCWe

DOCUMENT NAME:
ÅR 2025 Amorina 3.pdf
19 pages

SHA-512:
3c24e6ee871bfa8bb9dbd74239910857b1b3053509530
97c892d38bd3dd84db682cf7dd94c4319cf2d3e171ba03
6399464e7087de0e687506368cff1732017e5

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. **JENNY EKMAN**	**Signed**	**29.04.2026 16:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/12/05)**
jennyoakman@hotmail.com	Authenticated	29.04.2026 16:24	Low	IP: 94.234.81.91
2. **KRISTIN ZAHL ALBERTSEN**	**Signed**	**29.04.2026 16:31**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/10/08)**
kristin.albertsen@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 16:28	Low	IP: 84.211.105.119
3. **Erik Öström**	**Signed**	**29.04.2026 19:00**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/05/30)**
ostrom.erik@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 18:59	Low	IP: 89.233.230.36
4. **MARTIN CHRISTOFFER SANDBERG**	**Signed**	**01.05.2026 12:14**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1989/02/21)**
m@noncrucial.se	Authenticated	30.04.2026 19:51	Low	IP: 83.185.42.21
5. **MIMMI BJÖRKLUND**	**Signed**	**01.05.2026 12:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/08/25)**
mimmi.bjorklund@live.se	Authenticated	01.05.2026 12:34	Low	IP: 94.234.81.58
6. **Ziba Pakdaman**	**Signed**	**01.05.2026 12:38**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/03/21)**
zibapakdaman@gmail.com	Authenticated	01.05.2026 12:37	Low	IP: 172.253.7.58
7. **Peter Ralf Mikael Toresson**	**Signed**	**03.05.2026 00:55**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/03/15)**
peter@toressonrevision.se	Authenticated	03.05.2026 00:53	Low	IP: 158.174.53.52

* 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

PAdES 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Amorina 3, org.nr 769607-4280.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Amorina 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Amorina 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

rkcCeKkRbl-S120gKkR-x

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson

rkcCeKkRbl-S120gKkR-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.05.2026 00:55

SENT BY OWNER:
Daniel Söderberg • 29.04.2026 15:00

DOCUMENT ID:
S120gKkR-x

ENVELOPE ID:
rkcCeKkRbl-S120gKkR-x

DOCUMENT NAME:
RB BRF Amorina 3 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
68ab9c936511c4f8bf410b5eec51f0d24d8aae3ca3aa6ed
63f11f4f2a37242627d2365dc07e12dd3b8a7465669855
41be0f91488e41270ca1c108f70aeb74373

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Peter Ralf Mikael Toresson**	**Signed**	**03.05.2026 00:55**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1982/03/15)**
peter@toressonrevision.se	Authenticated	03.05.2026 00:54	Low	IP: 158.174.53.52

* 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

PAdES 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