

Årsredovisning 2025

Brf Tander 2

769604-3558



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Tendern 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.


Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta. 

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Tendern 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If skadeförsäkring

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 122 kvm och 2 lokaler om 129 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 251 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Nilsson	Ordförande
Adam Otis Matheny	Styrelseledamot
Janne Olavi Kanervo	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöter två i förening

Revisorer

Peter van Lienden Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-14. Antagande av ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 401 814	1 326 283	1 048 162	930 829
Resultat efter fin. poster	-262 713	-155 168	-520 185	-501 140
Soliditet (%)	73	73	73	74
Yttre fond	1 625 277	1 126 509	983 237	1 120 122
Taxeringsvärde	60 053 000	59 638 000	59 638 000	59 638 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 077	1 015	777	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,8	85,4	82,2	82,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 755	5 800	5 842	5 876
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 162	5 202	5 239	5 270
Sparande / kvm totalyta, kr	141	125	-163	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	30	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	183	169	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	55	96	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	283	269	295	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,05	4,23	1,61
Räntekänslighet (%)	5,34	5,72	7,52	8,56

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Huvudskälet till förlusten är avskrivningar. Avgifterna har höjts med 50% de senaste åren. Styrelsen har gjort en budget för 2026 och enligt denna kommer föreningen kunna fullgöra sina ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	21 807 890	-	-	21 807 890
Upplåtelseavgifter	1 098 191	-	-	1 098 191
Fond, yttre underhåll	1 126 509	-	498 768	1 625 277
Balanserat resultat	-5 645 853	-155 168	-498 768	-6 299 789
Årets resultat	-155 168	155 168	-262 713	-262 713
Eget kapital	18 231 569	0	-262 713	17 968 857


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 299 789
Årets resultat	-262 713
Totalt	-6 562 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	502 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 832
Balanseras i ny räkning	-7 016 670
	-6 562 502

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter. 

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 401 814	1 326 283
Övriga rörelseintäkter	3	7 092	6 923
Summa rörelseintäkter		1 408 906	1 333 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-918 421	-778 552
Övriga externa kostnader	9	-112 394	-92 477
Personalkostnader	10	-45 997	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 691	-308 136
Summa rörelsekostnader		-1 467 503	-1 225 162
RÖRELSERESULTAT		-58 597	108 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		829	1 416
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-204 945	-264 628
Summa finansiella poster		-204 116	-263 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 713	-155 168
ÅRETS RESULTAT		-262 713	-155 168

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	24 185 523	24 576 214
Pågående projekt	13	93 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 279 273	24 576 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 279 273	24 576 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 152	0
Övriga fordringar	14	354 247	363 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 177	68 021
Summa kortfristiga fordringar		478 576	431 891
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		478 576	431 891
SUMMA TILLGÅNGAR		24 757 850	25 008 105

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 906 081	22 906 081
Fond för yttre underhåll		1 625 277	1 126 509
Summa bundet eget kapital		24 531 358	24 032 590
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 299 789	-5 645 853
Årets resultat		-262 713	-155 168
Summa ansamlad förlust		-6 562 502	-5 801 021
SUMMA EGET KAPITAL		17 968 857	18 231 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 620 208
Summa långfristiga skulder		0	2 620 208
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 457 112	3 886 904
Leverantörsskulder		79 903	36 024
Skatteskulder		5 185	0
Övriga kortfristiga skulder		0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	246 793	233 200
Summa kortfristiga skulder		6 788 993	4 156 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 757 850	25 008 105

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 597	108 044
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	390 691	308 136
	332 094	416 180
Erhållen ränta	829	1 416
Erlagd ränta	-208 029	-270 436
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 894	147 160
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 277	27 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 541	-65 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 712	109 778
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-93 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-93 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-47 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-50 000	-47 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	50 962	62 278
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	288 192	225 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	339 154	288 192

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen. 

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tendern 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	6,93 %
Balkonger	2,31 %
Stamledningar VA	3,81 %
Stamledningar Värme	7,62 %
Styr & övervakning	10,89 %
El	3,81 %
Hissar	6,35 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 208 709	1 138 309
Hysesintäkter, lokaler	190 626	187 680
Övriga intäkter	2 479	294
Summa	1 401 814	1 326 283

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	-1
Återbetaln. all Framtid	7 085	6 923
Summa	7 092	6 923

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	41 428	40 517
Städning	86 376	69 236
Övrigt	3 620	33 287
Besiktning och service	15 562	47 930
Trädgårdsarbete	45 010	43 540
Summa	191 996	234 510

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	1 098	0
Källarutrymmen	5 875	0
Soprum/miljöanläggning	3 254	0
Dörrar och lås/porttele	0	6 004
Övriga gemensamma utrymmen	1 563	7 375
VA	15 488	0
Värme	59 790	0
El	483	0
Hissar	30 851	6 435
Försäkringsärende/vattenskada	3 134	0
Summa	121 536	19 814

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Bostäder VVS	47 832	0
Hissar	0	3 258
Summa	47 832	3 258

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	43 240	38 699
Uppvärmning	229 504	229 045
Vatten	80 736	69 192
Sophämtning	56 628	50 022
Summa	410 108	386 958

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 896	41 262
Kabel-TV	10 256	10 100
Arvode teknisk förvaltning	29 271	25 000
Fastighetsskatt	60 526	57 650
Summa	146 949	134 012

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	35 975	24 273
Juridiska kostnader	7 375	0
Revisionsarvoden	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	54 044	53 204
Summa	112 394	92 477

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Summa	45 997	45 997

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	204 945	264 628
Summa	204 945	264 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 908 132	29 908 132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 908 132	29 908 132
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 331 917	-5 023 781
Årets avskrivning	-390 691	-308 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 722 608	-5 331 917
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 185 523	24 576 214
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 507 350</i>	<i>7 507 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 053 000	23 638 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	36 000 000
Summa	60 053 000	59 638 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	93 750	0
Summa pågående arbeten	93 750	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 033	14 204
Skattefordringar	0	61 414
Övriga fordringar	60	60
Nabo Klientmedelskonto	339 154	288 191
Borgo	0	1
Summa	354 247	363 870

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 460	11 093
Fastighetsskötsel	10 766	10 357
Städning	14 731	14 172
Försäkringspremier	15 904	15 080
Kabel-TV	2 587	2 564
Förvaltning	14 729	14 755
Summa	70 177	68 021

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	3,26 %	242 428	252 428
Stadshypotek	2026-12-30	3,26 %	1 029 684	1 039 684
Stadshypotek	2026-12-30	3,27 %	860 000	870 000
Stadshypotek	2026-04-14	2,77 %	72 500	82 500
Stadshypotek	2026-01-14	2,77 %	1 135 000	1 135 000
Stadshypotek	2026-03-10	2,88 %	1 440 000	1 440 000
Stadshypotek	2026-03-10	2,88 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,27 %	477 500	487 500
Summa			6 457 112	6 507 112
Varav kortfristig del			6 457 112	3 886 904

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 207 112 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 438	8 337
El	3 575	3 304
Uppvärmning	37 542	29 323
Utgiftsräntor	14 885	17 969
Vatten	13 485	11 546
Löner	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Förutbetalda avgifter/hyror	136 584	131 437
Beräknat revisionsarvode	5 000	5 000
Summa	246 793	233 200

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

13 000 000

2024-12-31

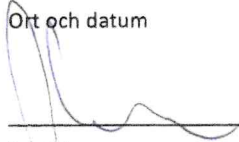
13 000 000

Underskrifter

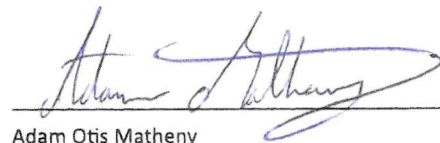
Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Stockholm 2026-04-02

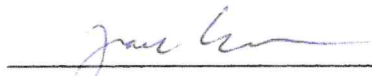
Ort och datum



Per Nilsson
Ordförande




Adam Otis Matheny
Styrelseledamot



Janne Olavi Kanervo
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-08



Peter van Lienden
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tendem 2
Org.nr. 769604-3558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tendem 2 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tendern 2 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 verksamhets art, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 8 april 2026



Peter van Lienden

Auktoriserad revisor