

Årsredovisning

för

Brf Gruvan 5

769601-5390

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Gruvan 5 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 20 maj 2026

Timothy Hallgren

Styrelsen för Brf Gruvan 5, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-16.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gruvan 4 i Stockholms kommun år 1996.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 till 7 våningar med totalt 68 bostadsrätter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 3 370 kvm och lokalytan 183 kvm.

Lägenhetsfördelning:

55 st 1 rum och kök

11 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

1 st 6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder. Fastighetsskatt för lokaler beräknas till 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet uppgår till 154 295 tkr varav byggnadsvärdet är 55 468 tkr och markvärdet 98 827 tkr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och jourtjänst med Nabo, avtal om trappstädning med Smart Förvaltning Sverige AB. Sedan i höstas sköts den tekniska

förvaltningen av Fastum.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2025 uppgår till 747 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Timothy Hallgren	ordförande
Mikael Ehrlington	
Joel Wählström	avgick 26 oktober 2025
Per Antonsson	tillträdde 26 oktober 2025
Max Näsström	
Göran Waltå	

Suppleanter:

Anna Finck

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknat med Gjensidige Forsikring ASA.

Revisor

Andreas Holman, ordinarie
Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Nike Nylander
Johan Aldenberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför 2025 gjordes en avgiftshöjning på strax under 2 % för att uppnå balans i föreningens budget.

Föreningens styrelse har också gjort förändringar i sin sammansättning under året, med ett färre antal styrelsemedlemmar för att kompensera för den ökade kostnad som det inneburit att teckna avtal om fastighetsförvaltning med Fastum.

Föreningen har också investerat i en ny tvättmaskin.

Under årets sista veckor tecknade föreningen ett avtal med en entreprenör med avsikt att utveckla delar av föreningens råvindar. I avtalet, som är beroende av att ansökan om bygglov med mera godkänns, innefattar också renovering av källarutrymmen med nya förråd samt renovering av fastighetens yttertak.

Under året har moms återvunnits om 246tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 98 (100) medlemmar. Under året har 9 medlemmar utträtt och 11 medlemmar tillträtt i föreningen vid 6 (5) överlåtelser. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 262	3 156	2 958	2 677
Resultat efter finansiella poster	307	-68	-280	-2 017
Soliditet (%)	62,20	62,00	60,95	61,23
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 661	3 759	3 858	3 955
Skuldränta (%)	1,64	1,92	1,41	1,01
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	747	733	685	653
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 472	3 565	3 659	3 752
Sparande per kvm (kr/kvm)	282	180	242	126
Räntekänslighet (%)	4,90	5,13	5,63	6,06
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	214	200	234
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,44	77,33	75,67	81,95

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 012 091	2 644 986	2 858 801	-5 344 691	-67 851	22 103 336
Disposition av föregående års resultat:			964 783	-1 032 634	67 851	0
Årets resultat					306 814	306 814
Belopp vid årets utgång	22 012 091	2 644 986	3 823 584	-6 377 325	306 814	22 410 150

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 377 323
årets vinst	306 814
	-6 070 509

behandlas så att	
fond för yttre underhåll	964 783
ianspråk tas från yttre fond	-266 470
i ny räkning överföres	-6 768 822
	-6 070 509

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 261 900	3 155 840
Övriga rörelseintäkter	3	315 399	98 336
Summa rörelseintäkter		3 577 299	3 254 176
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 827 760	-1 850 936
Övriga externa kostnader	5	-441 792	-363 828
Personalkostnader	6	-114 335	-145 087
Avskrivningar		-673 701	-707 933
Summa rörelsekostnader		-3 057 588	-3 067 784
Rörelseresultat		519 711	186 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 980	5 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 877	-259 647
Summa finansiella poster		-212 897	-254 243
Resultat efter finansiella poster		306 814	-67 851
Årets resultat		306 814	-67 851

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 979 254	34 573 907
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 979 254	34 573 907
Summa anläggningstillgångar		33 979 254	34 573 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	102 172
Övriga fordringar	9	1 931 974	866 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	119 896	105 225
Summa kortfristiga fordringar		2 051 870	1 074 335
Summa omsättningstillgångar		2 051 870	1 074 335
SUMMA TILLGÅNGAR		36 031 124	35 648 242

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 657 077

24 657 077

Fond för yttre underhåll

3 823 584

2 858 801

Summa bundet eget kapital

28 480 661

27 515 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 377 323

-5 344 689

Årets resultat

306 814

-67 851

Summa fritt eget kapital

-6 070 509

-5 412 540

Summa eget kapital

22 410 152

22 103 338

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

5 115 297

10 084 400

Summa långfristiga skulder

5 115 297

10 084 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

7 220 711

2 583 516

Leverantörsskulder

357 831

117 814

Skatteskulder

343 142

323 132

Övriga skulder

12

27 083

23 717

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

556 908

412 325

Summa kortfristiga skulder

8 505 675

3 460 504

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 031 124

35 648 242

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

306 814

-67 851

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

673 701

707 933

Betald skatt

170 070

2 037

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

1 150 585

642 119

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

114 496

-81 184

Förändring av kortfristiga fordringar

-14 671

123 754

Förändring av leverantörsskulder

240 017

-178 360

Förändring av kortfristiga skulder

-320 772

-163 337

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 169 655

342 992

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-331 908

-331 908

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-331 908

-331 908

Årets kassaflöde

837 747

11 084

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

654 894

643 810

Likvida medel vid årets slut

1 492 641

654 894

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar har behövts göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	100 år
Fjärrvärme	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
El	50 år
Stammar	50 år
Ventilation	30 år
Hissar	40 år
Fönster	40 år
Balkonger	40 år
Bergvärme	25 år

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 516 880	2 468 966
Hyror lokaler	736 004	673 258
Debiterad fastighetsskatt	9 015	13 616
	3 261 899	3 155 840

I årsavgiften ingår värme, vatten, digital TV och bredband 100 mbit.

Not 3 Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

	2025	2024
Återbetalning moms	246 184	0
Avgift andrahandsupplåtelse	20 090	22 024
Övriga intäkter	49 125	76 312
	315 399	98 336

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Material att vidarefakturera	38 420	0
Fastighetsskötsel	57 059	74 995
Kostnader i samband med städdagar	2 810	2 988
Städkostnader	62 093	99 365
Hyra av entrémattor	27 089	21 386
Snöröjning/sandning	18 147	20 166
Serviceavtal	6 725	8 003
Hisskostnader	24 322	72 345
Besiktningsskostnader	0	0
Myndighetskrav	7 250	2 820
Reparationer	178 110	356 739
Trädgård och utemiljö	0	934
Planerat underhåll	266 470	0
Fastighetsel	293 290	273 675
Uppvärmning	273 903	350 438
Vatten och avlopp	169 217	135 660
Avfallshantering	128 541	86 926
Försäkringskostnader	91 175	110 815
Kabel-tv	67 382	105 118
Bredband	98 767	103 223
Förbrukningsinventarier	8 289	2 772
Förbrukningsmaterial	8 701	6 390
Serviceavtal	0	16 022
Övriga poster	0	156
	1 827 760	1 850 936

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	62 950	52 120
Fastighetsavgift	117 232	110 840
Kontorsmaterial	1 687	0
Datorkommunikation	3 950	0
Hemsida	587	2 228
Porto	7 144	8 193
Kundförluster	70 271	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 401	0
Revisionsarvode	30 542	25 246
Ekonomisk förvaltning	182 204	150 260
Tekn. förvaltning grundavtal	18 463	0
Bankkostnader	2 922	3 520
Konsultarvoden	10 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 773	5 626
Gåvor	885	0
Korr/rättning tidigare år	-79 048	0
Övriga poster	4 829	5 795
	441 792	363 828

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	87 000	110 400
Sociala avgifter	27 335	34 687
	114 335	145 087

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 865 634	37 786 586
Korrigerig balkonger 2024		79 048
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 865 634	37 865 634
Ingående avskrivningar	-10 287 505	-9 584 250
Årets avskrivningar	-673 701	-703 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 961 206	-10 287 505
Redovisat värde mark	7 074 826	7 074 826
Utgående värde mark	7 074 826	7 074 826
Utgående redovisat värde	33 979 254	34 652 955
Taxeringsvärden byggnader	55 468 000	45 385 000
Taxeringsvärden mark	98 827 000	107 827 000
	154 295 000	153 212 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 288	64 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 288	64 288
Ingående avskrivningar	-64 288	-59 610
Årets avskrivningar		-4 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 288	-64 288
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 889	189 949
Motkonto moms	27 416	22 095
Andra kortfristiga fordringar	372 027	0
Avräkningskonto förvaltare	1 492 642	654 894
	1 931 974	866 938

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	29 826	24 068
Kabel TV	29 092	41 858
Ekonomisk förvaltning	34 409	32 811
Hisservice	5 505	5 457
Fastighetsskötsel	16 807	0
Bredband	307	444
Övriga externa tjänster	3 950	587
	119 896	105 225

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,89	2027-10-30	3 061 518	3 301 518
Stadshypotek	0,90	2027-09-30	2 318 775	2 343 771
Stadshypotek	1,23	2026-12-01	2 790 829	2 790 829
Stadshypotek	3,69	2026-01-30	1 723 278	1 743 282
Stadshypotek	2,80	2026-02-05	2 029 608	2 051 316
Stadshypotek	2,80	2026-01-02	412 000	437 200
			12 336 008	12 667 916

Kortfristig del av långfristig skuld	7 220 711	2 583 516
--------------------------------------	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 218 088 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 002 623 kr

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms kvartal 4 2025	27 083	23 717
	27 083	23 717

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	16 624	21 369
Styrelsearvoden	31 602	54 500
Sociala avgifter	9 931	17 125
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	38 946	49 078
Fjärrvärme	28 488	33 575
Avfallskostnader	12 312	14 487
Vatten- och avlopp	39 232	22 639
Renhållning	2 539	0
Övriga kostnader	6 333	0
Förutbetalda avgifter och hyror	348 901	75 380
	556 908	310 153

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 982 000	15 982 000
	15 982 000	15 982 000

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Timothy Hallgren
Ordförande

Mikael Ehrlington

Max Näsström

Göran Waltå

Per Antonson

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

Andreas Holman
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Gruvan_5.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 17:38:44

Dokumentet är undertecknat av:

	Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-05-07 17:38:44
	PER ANTONSON (19640105XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 20:30:51
	MIKAEL EHRLINGTON (19871226XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-01 09:03:25
	Max Zackarias Näsström (19910324XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 14:04:17
	TIMOTHY HALLGREN (19850123XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-01 11:37:13
	Lars Göran Olofson Waltå (19520513XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-01 13:39:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Gruvan_5.pdf (231241 byte)

1969B90D4C0551CA3C5F04825335624641989573EACC327C587B53956F2BA334C898B5370083FA1C651B
0E3F15E45EC172B280245B1A85D5E079A9699F9DD3D8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gruvan 5

Org.nr 769601-5390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gruvan 5 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gruvan 5:s 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gruvan 5 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 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 provar 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 27 april 2026

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 17:39:44

Dokumentet är undertecknat av:



Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor

2026-05-07 17:39:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (61644 byte)

264418576BA53BA460F2AA67331BF913A37B2B1B82DF4EE71CE94A070B96A3CA66A0F8E52D498AA5F55B
71F3070C784551D87339BD3E1EDC26E42A69DCF5629F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support