

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1999-06-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-07 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Mullvaden Första 27, Stockholms Kommun förvärvades 2001-11-21.

Fastigheten är belägen på adresserna Krukmakargatan 6, 8, 10 och 12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Avtalet löper per 1 november. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1981 och består av 1 flerbostadshus (4 gatuportar/trapphus). Värdeåret är 1981.

Lägenhetsarean är sammanlagt på 4797 kvm och den uthyrningsbara lokalarean utgör 880 kvm samt föreningslok 30kvm.

Föreningen har även garage under gården.

Lägenheter och lokaler

I fastigheten finns 63 bostadslägenheter varav föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt och en som hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	10 st
2	rok	12 st
3	rok	24 st
4	rok	17 st

Därutöver har föreningen en kombinerad föreningslokal/gästlägenhet i port nummer 6 som kan hyras och nyttjas av medlemmarna. Här finns även föreningens dokument- och ritningsarkiv.

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

Samfällighetsföreningen Mullvaden förfogar i enlighet med samfällighetsreglerna över tre utrymmen i vår fastighet;

Tvättstuga och återvinningsrum i gårdshusets östra del samt grovsoprum i gatuhusets port 6.

Uthyrningslokaler

Brf Ockupanten har idag sex loksler för uthyrning, samtliga är uthyrda och disponeras enligt följande:

Gatuhuset

- Port 6 BV Kontors- och sammanträdeslokaler som hyrs av Hyresgästföreningen.
- Port 8 BV Lokal som hyrs av fotvårdsklinik.
- Port 8 BV Lokal som hyrs av musikstudio.
- Port 10-12 BV Lokaler som hyrs av Stockholms stad för daglig verksamhet.
- Port 10-12 I TR Lokaler som hyrs av Stockholms stad för gruppboende

Gårdshuset

- Den västra delen hyrs av Stockholms stad för daglig verksamhet.

Parkering/Garage

Föreningen har 30 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage. Alla platser har laddningsmöjlighet för elbil.

Garagehyran har under året höjts med 10% till 1 650 kr/mån.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	Ej utfört
Fasadputs	Ej utfört
Målning fönster	2024

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 90 st.

Medlemmar vid årets utgång 92 st.

Under året har 8 överlåtelser skett varav ingen upplåtelse, samt har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Per Rudin/Thomas Mårtensson	Ordförande	(del av året)
Gurmo Endale	Kassör	
Catrin Jarl	Sekreterare	
Per-Arne Jonsson	Ledamot	
Martin Nilsson/ -	Ledamot	(del av året)

Karin Klockhoff/ -	Suppleant	(del av året)
Anita Werner/ -	Suppleant	(del av året)
Carl Nyströmer	Suppleant	

Revisorer

Elias Haraldsson	Auktoriserad/Extern revisor (Moore Allegretto)
Mats Fredriksson	Internrevisor

Valberedning

Lisa Montan	Sammanställande
Marie Hallberg	
Sigbjörn Ryö	

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

Arvoden, ersättningar

Styrelsen har ett arvode på 110 000 kr att inom sig fördela. Ordförande lägger förslag till styrelsen om hur arvodet bör fördelas. Styrelsen kan också, efter beslut på stämma 2017, fördela ytterligare 75 000 kr för extra nedlagt arbetet. Detta kan utföras av styrelsemedlem eller annan person i föreningen. Summan har delvis tagits i anspråk under året.

Styrelsemöten och stämmor

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden (inkl. ett konstituerande möte). Ordinarie stämma hölls den 2025-06-04 i Dagverksamhetens gårdslokal. På årsstämman var 20 medlemmar närvarande plus en medlem via fullmakt. Inga motioner hade lämnats in.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Nytt avtal, gällande ekonomisk och teknisk förvaltning, har tecknats med Nordstaden från och med den 1 januari 2025 t o m den 31 december 2029.

Lånen

Vi har under året amorterat två miljoner kronor i SHB och har nu bara två miljoner kvar i lån.

Avloppsstammarnas status

Källarens synliga avloppsrör har inspekterats av TQI och bedömts hålla åtminstone fem år till innan tilltänkt relining kan bli aktuell. Vi behöver börja se över finansieringen. Vi måste vara uppmärksamma på sprickor eller genombrott i de synliga rören.

Renovering av hyreslägenheten

Vår sista kvarvarande hyreslägenhet har slutligt renoverats avseende nya golv samt målning och tapetsering av hall och vardagsrum i enlighet med vår budget.

Skalskyddet och inre grinden i tolvan

Vi har haft fortsatta problem med vårt nya porttelefonsystem för entrédörrarna och gatugrinden, vilket har kostat oss både tid och pengar.

Med anledning av stort slitage på gatugrinden så har tolvans inre grind försetts med ett magnetlås med access enbart via Ockupantens gängse taggar. Övriga gårdsgrannar kan fortfarande nå Krukmakargatan via fyrans valv.

Sopnedkasten

Under året har vi haft en hel del bekymmer med stopp i sopnedkasten som Nordstaden tvingats åtgärda, med eller utan kostsam extrahjälp. Vi har bland annat medelst anslag uppmärksammat de boende på problemet.

Styrelseavgångar

Då ordföranden samt två suppleanter plötsligt avgick under hösten har styrelsen intervjuat två "styrelsekonsulter" för eventuellt adjungerande under året. Vi beslutade dock att hanka oss fram själva till årsstämman med reducerat manskap och ny ordförande.

Samfälligheten/Gården

Ockupantens representant i Mullvadens samfällighet har varit delaktig i att ta in offerter från nya skötselentreprenörer för gården och säga upp kontraktet med Jensen. Västra sidan av gården har under sommaren fått nya planteringar och nya utemöbler.

För övrigt har samfälligheten haft stora problem med rötter på gården och därför anlitat Anticimex. Samtliga bostadsrättsföreningar har uppmanats att se över sina rör och avloppsstammar i anslutning till gården.

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 350 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 336 839	6 027 305	5 925 823	5 481 137
Res. efter finansiella poster	-17 098	-2 096 156	-2 312 704	-696 972
Res. i % av nettoomsättningen	-0,26	-34,77	-39,02	-12,71
Soliditet (%)	95,81	94,05	88,73	88,16
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	596	572	564	524
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44	43	41	44
Skuldsättning (kr/kvm)	325	654	1 472	1 472
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	423	877	1 974	1 974
Sparande (kr/kvm)	235	54	328	304
Räntekänslighet (%)	0,7	1,5	3	4
Energikostnad (kr/kvm)	243	244	217	254

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4730 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6146 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett minusresultat. Styrelsen arbetar aktivt med att se över kostnader. Tar man hänsyn till avskrivningar har föreningen ett plusresultat. Och under året har avgifterna höjts med 10%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	70 267 602	29 236 709	3 065 338	-8 741 927
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			742 200	-742 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-945 384	945 384
Årets förlust				-17 098
Belopp vid årets utgång	70 267 602	29 236 709	2 862 154	-8 555 841

Brf Ockupanten
Org.nr. 769604-5082

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens
förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets förlust

-8 538 743
-17 098

-8 555 841

Styrelsen föreslår
reservering till yttre fond
i ny räkning överföres

750 000
-9 305 841

-8 555 841

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 336 839	6 027 305
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>34 669</u>
		6 336 839	6 061 974
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-1 039 049	-2 891 948
Drift	4	-2 783 027	-2 803 640
Administrationskostnader	5	-591 943	-638 041
Fastighetsskatt		-458 612	-386 690
Avskrivningar	7	<u>-1 424 414</u>	<u>-1 496 390</u>
		-6 297 045	-8 216 709
Rörelseresultat		39 794	-2 154 735
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		34 438	128 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-91 330</u>	<u>-70 071</u>
		-56 892	58 579
Resultat efter finansiella poster		-17 098	-2 096 156
Årets resultat		<u>-17 098</u>	<u>-2 096 156</u>

Brf Ockupanten
Org.nr. 769604-5082

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

92 085 222

93 509 636

Summa materiella anläggningstillgångar

92 085 222

93 509 636

Summa anläggningstillgångar

92 085 222

93 509 636

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

45 635

26 921

Skattekonto

481

28 256

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

296 655

285 192

Summa kortfristiga fordringar

342 771

340 369

Kassa och bank

Kassa och bank

5 481 136

5 907 687

Summa kassa och bank

5 481 136

5 907 687

Summa omsättningstillgångar

5 823 907

6 248 056

SUMMA TILLGÅNGAR

97 909 129

99 757 692

Brf Ockupanten
Org.nr. 769604-5082

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	99 504 311	99 504 311
Fond för yttre underhåll	2 862 154	3 065 338
Summa bundet eget kapital	102 366 465	102 569 649

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 538 743	-6 645 771
Årets resultat	-17 098	-2 096 156
Summa fritt eget kapital	-8 555 841	-8 741 927

Summa eget kapital

93 810 624 93 827 722

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		251 902	338 003
Aktuell skatteskuld		71 313	31 518
Övriga skulder		34 713	63 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 740 577	1 497 408
Summa kortfristiga skulder		4 098 505	5 929 970

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

97 909 129 99 757 692

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		39 794	-2 154 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 424 414	1 496 390
Erhållen ränta m.m.		34 438	128 650
Erlagd ränta		-91 330	-70 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 407 316	-599 766
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		9 061	-478
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-11 462	8 198
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-86 101	-300 925
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		254 636	-186 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 573 450	-1 079 039
Investeringsverksamheten			
Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter		0	5 950 000
Förvärv av byggnader och mark	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	5 950 000
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-2 000 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 001	-5 000 000
Förändring av likvida medel		-426 551	-129 039
Likvida medel vid årets början		5 907 687	6 036 724
Likvida medel vid årets slut		5 481 136	5 907 687

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.(K3)

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stadgarna årligen göras med ett belopp som motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Tillgångarna skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

	Procent/år
Byggnader	1,46%
Hiss	4,00%
Fönster	10,00%
Vatten, rör, ventilation	2,00%

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Avgift bostad	2 774 841	2 565 205
Hysesintäkter bostäder	109 859	104 600
Hysesintäkter lokaler	2 430 240	2 392 593
Hysesint garage	540 713	531 434
Fastighetsskatt	281 090	228 087
El, värme och vattenavgifter	156 462	160 191
Övriga intäkter	43 634	45 195
	6 336 839	6 027 305

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

NOTER

Not 3 Reparation och underhåll	2025	2024
Reparation bostäder, lokaler och material	269 795	118 990
Reparation vatten, värme, ventilation och el	184 600	551 302
Reparation hiss	80 693	70 670
Reparation gemensamma utrymmen	294 869	539 850
Reparation vatten-/försäkringsskador	169 879	665 752
Underhåll gemensamma utrymmen	0	58 106
Underhåll fönster	0	876 562
Underhåll VA/sanitet	0	10 716
Underhåll ventilation	39 213	0
	<u>1 039 049</u>	<u>2 891 948</u>
Not 4 Drift	2025	2024
Att fördela	0	-1
Fastighetskötsel, städ, snö, övriga avtal	297 989	249 727
Ovk, besiktning och brandskydd	94 792	39 611
Fastighetsel	347 635	353 517
Fjärrvärme	939 648	925 180
Vatten	208 132	213 636
Sophämtning	190 395	188 624
Fastighetsförsäkringar	92 613	71 453
Samfällighetsavgift	287 995	419 996
Själrisk försäkringsärenden	60 750	38 100
Förvaltningsarvode & teknisk förvalt utöver avtal	263 078	303 797
	<u>2 783 027</u>	<u>2 803 641</u>
Not 5 Medelantal anställda	2025	2024
<i>Medelantal anställda</i>		
Föreningen har inte haft några anställda.		
Not 6 Administrationskostnader	2025	2024
Administrationskostnader	55 662	75 358
Revisionsarvoden	26 057	22 842
Föreningskostnader	17 030	16 612
Konsultarvoden	0	54 380
IT - Data	263 204	263 296
Kostnader juridiska åtgärder	54 688	26 563
Styrelse- och övriga arvoden & Sociala avgifter	169 529	173 309
Medlemsavgifter	5 773	5 681
	<u>591 943</u>	<u>638 041</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	109 879 248	109 879 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 879 248	109 879 248
Ingående avskrivningar	-16 369 612	-14 873 222
Årets avskrivningar	-1 424 414	-1 496 390
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 794 026	-16 369 612
Utgående redovisat värde	92 085 222	93 509 636
Redovisat värde byggnader	59 700 343	61 124 757
Redovisat värde mark	32 384 879	32 384 879
	92 085 222	93 509 636
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	250 000 000	247 400 000
varav byggnader:	93 000 000	85 000 000

Not 8 Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 2,69% 2026-03-03	2 000 000	4 000 000
	0	0
	2 000 000	4 000 000

Lånet på 2 000 000 omförhandlas under 2026 och bokas därav som kortfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000

Brf Ockupanten

Org.nr. 769604-5082

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-19.

Gurmo Endale

Thomas Mårtensson

Per-Arne Jonsson

Catrin Jarl

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor

Mats Fredriksson
Förtroendevald

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2026



Årsredovisning 2025, Brf Ockupanten.pdf

(441940 byte)

SHA-512: 2c3b418b35acb2a0a774360eda85e5ff60db9
a7ed10dda6024092db7a3cf164d1373f729f2308f8e67d
d3c53bdd2b6fa1c98629f14b849eedb9905138317485

Underskrifter

2026-05-19 12:26:50 (CET)



Brittlis Catrin Jarl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 09:42:56 (CET)



Gurmo Endale

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 10:18:24 (CET)



Per-Arne Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 13:01:01 (CET)



Thomas Mårtensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 22:57:25 (CET)



Mats Fredriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 14:11:16 (CET)



Elias Lars Magnus Haraldsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Arsredovisning 2025, Brf Ockupanten

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

SHA-512
62d6facb56b4cee62ff6793fc4545fc824cc34de0b71a402a93093645e3f3aed9365f31abf57a5586a4238cc14ea36a884aaecc6fa32e35f8752e58e161898f5



Om detta kvitto

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ockupanten, org.nr 769604-5082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2025.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

Elias Haraldsson

Auktoriserad revisor

Mats Fredriksson

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL: 19.05.2026 22:59	DOCUMENT NAME: Revisionsberättelse 2025.pdf 3 pages
SENT BY OWNER: Elias Haraldsson · 19.05.2026 14:05	SHA-512: e1620f9056f06cf5b9484c0c97f2791ff84df6bce1f8803e 4b96afac9d316bf0aaf70a2f1bc62fb61db2a61966ae584 c1f1e249bd8b40520d56ba5ec242151b8
DOCUMENT ID: BJ1WfAt1fl	
ENVELOPE ID: rJRgGAK1Mg-BJ1WfAt1fl	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Elias Lars Magnus Haraldsson	Signed	19.05.2026 14:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25)
elias.haraldsson@mooresweden.se	Authenticated	19.05.2026 14:09	Low	IP: 34.249.87.65
MATS FREDRIKSSON	Signed	19.05.2026 22:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/01/14)
cybermats@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 22:58	Low	IP: 90.227.40.122

* 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