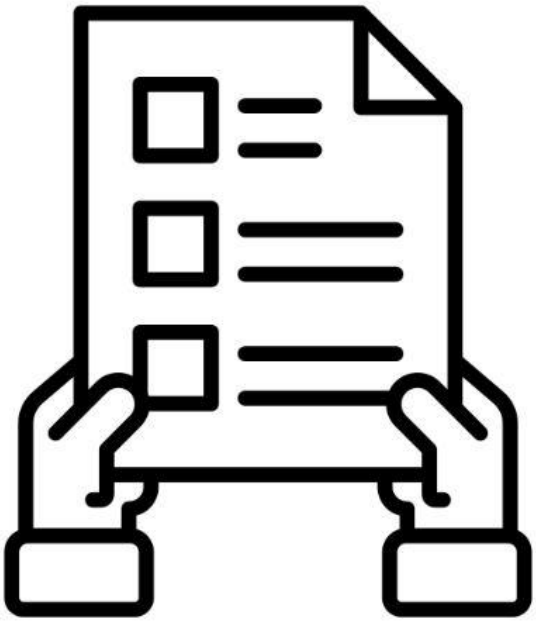
ÅRSREDOVISNING
2025





Bostadsföreningen
Victoria upa
702002-5180



Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Styrelsen för Bostadsföreningen Victoria upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsföreningen registrerades 1919-11-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.
Föreningen är ett så kallat privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed juridiskt en äkta bostadsförening. Föreningen har äganderätt över marken som huset står på.

Allmänt om verksamheten
I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av föreningens fastighet, att fastställa föreningens årsavgifter samt att 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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens plan för kommande underhåll. Pågående och planerade underhåll kan medföra att föreningen behöver ta nya lån. Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Balansräkning.
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2071.

Följande renovering och underhåll har gjort eller och planeras att göras:
. Under 2021-2022 färdigställdes föreningens renovering av fasaderna mot gatan.
. Under 2023 genomfördes byte av föreningens avlopps- och vattenstammar. För detta tog föreningen upp lån. Arbetet färdigställdes i början av 2024.
. Under 2023/2024 reparerades en terrass på Timmermansgatan 35 och slutbetalning gjordes i 2024
. Under 2024 renoverades hissen på Högbergsgatan 68B
. Under 2025 gjordes följande:
- . OVK
- . uppdatering av underhållsplan enligt lagkrav
- . byte av lås med anledning av tidigare stöld av nyckel
- . ansökt om omprövning av moms gällande åren 2020-2025.

. Under 2026 planeras följande:
- . renovering av trappuppgångarna på Timmermansgatan 35, Högbergsgatan 68A och 68B
- . renovering av tvättstugan
- . nyinstallation av automatisk dörröppnare i porten till Högbergsgatan 68A
- . renovering/underhåll av samtliga tre portar
- . installation av renings/avgasfilter i UC
- . radonmätning i fastigheten
- . omförhandling av 3 hyresavtal: restaurang, musikstudio och Japanska skolan

För närvarande har föreningen lån som togs upp i samband med fasadrenoveringen 2021 samt för stambytet 2023/2024. För mer information, se not Skulder till kreditinstitut. Med effekt från 1 januari 2024 höjdes medlemmarnas avgifter med 40 procent för att täcka de räntekostnader och amorteringar som lånet i samband med stambytet medförde.

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Fler detaljer och mer information om de olika underhållen finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen

Maria Eksmyr	Ordförande
Victor Schander	Ledamot
Ann-Kristin Ramberge	Ledamot
Jonathan Lönnström	Ledamot
Josef Palm	Ledamot
Karin Bagge	Suppleant
Jonas Lindskog	Suppleant (till mars 2026)

Vid kommande årsstämma 2025 löper mandatperioden ut för samtliga suppleanter och för två ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Åborg	Ordinarie extern
Robert Malmer	Suppleant extern
Anders Svensson	Ordinarie intern
Sofia Hall	Suppleant intern

Valberedning

Adrienne Lewenhaup
Lena Dworén
Maria Knutsson
Linda Håkansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	FATBURSBRUNNEN 7
Förvärv	1919
Säte	STOCKHOLM

Under 2025 var föreningen försäkrad via Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet och ny uppmätning 2 717 m2, varav 2 131 m2 utgör lägenhetsyta och 586 m2 utgör lokalyta. Under 2025 har 20 m2 återtagits från restaurangens källare.

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt. Lokalernas hyreskontrakt löper tillsvidare med möjlighet till uppsägning med de intervall som framgår nedan.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	21 m2	3 år
Showroom	27 m2	3 år
Restaurang	390 m2	3 år
Språkskola	40 m2	1 år
Kontor	66 m2	3 år
Musikstudio	22 m2	3 år

Gemensamhetsutrymmen
Tvättstuga, soprum

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025-11-01.

Nedan följer de underhåll som planeras framöver.

Planerat underhåll	År
Renovering av entréer och trapphus	2026/2027
Renovering av tvättstugan	2026
Nyinstallation av automatisk dörröppnare Högbergsgatan 68A	2026
Renovering/underhåll av samtliga tre portar	2026
Installation av avgasfilter i UC	2026
Nybyggnation av balkong för lgh 1102 i 35:an som bekostas av medlem	2026
Radonmätning	2026

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 5 st, varav 4 st tillträder under 2026.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Avgifterna betalas av köparen till den relevanta bostadsrätten.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Renovering och underhåll
Hiss: renovering av hiss på Högbergsgatan 68B genomfördes i slutet av 2024. Slutbetalning gjordes i början av 2025.
OVK: förarbete inför OVK påbörjades under 2024 och genomfördes 2025.
Byte av lås med anledning av tidigare stöld av nyckel.
Uppdatering av underhållsplan enligt lagkrav.
Byte av automatisk dörröppnare i porten på Timmermansgatan 35.

2. Ekonomi
Extern revisor vid föreningsstämman 2022-05-23 beslutades att BF Victoria upa ska fortsätta att anlita extern revisor med suppleant som huvudansvarig för granskning av föreningens ekonomi och förvaltning.

Taxeringsvärde I samband med AFT 2025, beslutade Skatteverket om nytt taxeringsvärde för föreningens fastighet. Taxeringsvärdet beslutades till 108 800 000 kr (104 400 000 kr), varav mark 67 200 000 kr (72 200 000 kr) och byggnad 41 600 000 kr (32 200 000 kr).

Äkthet Som kontinuerligt arbete för att bevara föreningens äkthet var styrelsen under 2022 i kontakt med en jurist på Fastighetsägarna för att kartlägga vilka möjligheter som finns för att förhindra oäkthet de kommande åren. Styrelsen tillsammans med Fastighetsägarnas jurist bedömde risken som liten att föreningen skulle omklassificeras till oäkta förening under kommande taxeringsperiod, dvs fram till 2026.

Lån Lån upptogs i och med stambytet i föreningen. Dessa lån löper med 3-månaders ränta. Styrelsen har valt att samtliga lån ska ligga med 3-månaders ränta löpande. De sista bundna lånen löpte ut under 2024 och ligger numera med 3-månaders ränta.

Moms Under 2025 har process för omprövning av momsbeslut fem år tillbaka i tiden påbörjats med hjälp av Borätt Forum AB. Detta mot bakgrund av att Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) i tre överklagade förhandsbesked (ett bostadsbolag och två bostadsrättsföreningar) har slagit fast att fastighetsägare som har både bostäder och hyr ut lokaler med moms kan använda EU:s momsdirektiv när de fördelar momsen på gemensamma kostnader. Till följd av HFD:s besked har Regeringen utkommit med en promemoria med förslag om ändringar av reglerna i mervärdesskattelagen (2023:200) om fördelning av avdrag för mervärdesskatt i blandad verksamhet, Fi2025/02219, av vilken framgår att omsättning blir uttrycklig huvudregel för fördelningen, vilket är i enlighet med EU:s momsdirektiv.

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	3 151	3 074	2 627	2 156	2 027
Resultat efter finansiella poster	767	-1 716	-10 218	244	-1 790
Soliditet (%)	-2,6	-310,0	-344,7	-113,8	-16,2
Årsavgift/m² bostadsrättsyta (kr)	658	659	480	329	301
Hyror/m² hyresrättsyta (kr)	2 621	2 567	2 404	2 168	2 009
Lån/m² bostadsrättsyta (kr)	8 233	8 339	5 578	1 825	889
Lån /m² totalyta (kr)	6 457	6 540	4 375	1 432	0
Elkostnad/m² totalyta (kr)	19	15	24	31	19
Värmekostnad/m² totalyta (kr)	168	193	186	178	171
Vattenkostnad/m² totalyta (kr)	39	37	29	24	22
Räntekostnad/m² totalyta (kr)	168	244	69	23	13
Räntekänslighet (%)	12	13	12	6	0
Energikostnad/m² totalyta (kr)	225	245	239	223	0
Sparande/m² totalyta (kr)	332	-107	-80	236	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	44	46	39	32	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 131 kvm bostadsyta, 586 kvm hyresrättsyta och 2 717 kvm totalyta.
Nya nyckeltal har enbart beräknats för åren 2022-2025.

Förändringar i eget kapital

	Insatser och Uppl. avgift	**Reserv-fond**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 409 325	14 985	313 200	-14 578 405	-1 715 864	**-14 556 759**
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-313 200	313 200		**0**
Avsättning till yttre underhållsfond:			313 200	-313 200		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-1 715 864	1 715 864	**0**
					767 479	**767 479**
Belopp vid årets utgång	**1 409 325**	**14 985**	**313 200**	**-16 294 269**	**767 479**	**-13 789 280**

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-16 294 269
Årets resultat	767 479
	-15 526 790

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	326 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-101 001
I ny räkning överföres	-15 752 189
	-15 526 790

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

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 150 784	3 073 995
Övriga rörelseintäkter		5 842	9 838
Summa rörelseintäkter		**3 156 626**	**3 083 833**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 600 913	-3 676 277
Övriga externa kostnader		-218 133	-237 386
Personalkostnader och arvode	4	-82 701	-70 527
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-32 348	-34 778
Summa rörelsekostnader		**-1 934 095**	**-4 018 968**
Rörelseresultat		**1 222 531**	**-935 135**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 082	3 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 134	-784 051
Summa finansiella poster		**-455 052**	**-780 729**
Resultat efter finansiella poster		**767 479**	**-1 715 864**
Resultat före skatt		**767 479**	**-1 715 864**
Årets resultat		**767 479**	**-1 715 864**

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	672 801	705 149
Summa materiella anläggningstillgångar		**672 801**	**705 149**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
Summa anläggningstillgångar		**675 601**	**707 949**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 405	112 190
Övriga fordringar		2 846	2 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 847	36 165
Summa kortfristiga fordringar		**63 098**	**150 988**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 668 058	3 832 365
Summa kassa och bank		**4 668 058**	**3 832 365**
Summa omsättningstillgångar		**4 731 156**	**3 983 353**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 406 757**	**4 691 302**

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 409 325	1 409 325
Reservfond		14 985	14 985
Fond för yttre underhåll		313 200	313 200
Summa bundet eget kapital		**1 737 510**	**1 737 510**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 294 269	-14 578 405
Årets resultat		767 479	-1 715 864
Summa fritt eget kapital		**-15 526 790**	**-16 294 269**
Summa eget kapital		**-13 789 280**	**-14 556 759**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	0	1 850 000
Övriga skulder		365 000	365 000
Summa långfristiga skulder		**365 000**	**2 215 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	17 544 000	15 920 000
Leverantörsskulder		194 887	342 730
Skatteskulder		258 589	268 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	833 561	501 761
Summa kortfristiga skulder		**18 831 037**	**17 033 061**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 406 757**	**4 691 302**

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	11		
Resultat efter finansiella poster		767 479	-1 715 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		32 348	34 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**799 827**	**-1 681 086**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		87 785	-11 330
Förändring av kortfristiga fordringar		105	105 402
Förändring av leverantörsskulder		-147 843	-3 497 853
Förändring av kortfristiga skulder		321 819	193 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 061 693**	**-4 890 947**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	5 999 000
Amortering av lån		-226 000	-117 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-226 000**	**5 882 000**
Årets kassaflöde		**835 693**	**991 053**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 832 365	2 841 312
Likvida medel vid årets slut		**4 668 058**	**3 832 365**

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Förstagångstillämpare
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att företaget valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen. Inga lättnadsregler enligt kap 35.2135.30 har tillämpats.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:
Principen för avskrivningar på föreningens byggnad har ändrats, då byggnaden nu delats upp i komponenter med olika nyttjandeperioder.

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Stomme, grund	150 år
Stammar, värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	80 år
El	50 år
Balkong	40 år
Ventilation	12 år
Hiss	25 år
Styr och övervak	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder *	1 343 448	1 346 310
Hyror, lokaler momspliktigt	1 387 113	1 363 456
Hyror, lokaler ej momspliktig	149 000	140 700
Kabel-TV/Bredband	58 644	58 644
Sophämtning	39 996	39 996
Vattenkostnad	4 569	4 569
Fastighetsskatt/avgift	143 601	120 312
Övriga fakturerade kostnader	24 412	8
	3 150 783	**3 073 995**

* I årsavgiften ingår Kabel-TV/Bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	456 868	525 214
Fastighetsel	50 473	39 951
Vatten och avlopp	104 753	99 321
Sophämtning och renhållning	48 585	56 155
Fastighetsförsäkring	59 225	54 949
Reparationer	152 828	963 802
Planerat underhåll	101 001	1 389 874
Fastighetskostnader	145 219	193 496
Kabel TV/ Bredband	83 172	87 786
Projektarvoden	0	83 088
Konsultarvoden	153 695	27 410
Besiktningskostnader	50 546	23 927
Fastighetsskatt/avgift	194 548	168 009
Återbetalning av moms för driftkostnader	0	-36 705
	1 600 913	**3 676 277**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Internrevisor- och styrelsearvode	63 775	54 485
Sociala kostnader	18 926	16 042
	82 701	**70 527**

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 871 949	3 871 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 871 949**	**3 871 949**
Ingående avskrivningar	-3 166 800	-3 132 022
Årets avskrivningar	-32 348	-34 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 199 148**	**-3 166 800**
Utgående redovisat värde	**672 801**	**705 149**
Taxeringsvärden byggnader	41 600 000	32 200 000
Taxeringsvärden mark	67 200 000	72 200 000
	108 800 000	**104 400 000**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	20 119	18 987
Förutbetalda Bredband/ TV kostnader	11 301	11 937
Övriga förutbetalda kostnader	4 428	5 242
	35 848	**36 166**

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,31	2026-10-28	350 000	350 000
SEB	1,19	2026-09-28	1 500 000	1 500 000
SEB	2,29	2026-10-28	2 910 000	2 970 000
SEB	2,29	2026-12-28	2 910 000	2 970 000
SEB	2,32	2026-09-28	4 733 000	4 733 000
SEB	2,30	2026-02-28	5 141 000	5 247 000
			17 544 000	**17 770 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			16 270 000	10 040 000

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 15,1 Mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 886 000	17 886 000
	17 886 000	**17 886 000**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	15 483	19 009
Upplupna arvoden	36 998	36 998
Beräknade upplupna soc. avgifter	11 600	11 600
Upplupna värmekostnader	69 247	65 924
Upplupna vattenkostnader	17 105	16 581
Upplupna renhållningskostnader	3 322	3 157
Förutbetalda avgifter/hyror	679 806	348 491
	833 561	**501 760**

Not 11 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	2 082	3 322
Erlagd ränta	460 657	644 312
	462 739	**647 634**

Not 12 Långsiktiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stockholm 2026

Maria Eksmyr
Ordförande

Ann-Kristin Ramberge
Ledamot

Josef Palm
Ledamot

Jonathan Lönnström
Ledamot

Victor Schander
Ledamot

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

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANN-KRISTIN RAMBERGE (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 01b2ef7b712089[…]a5d538bc8b471
IP: 94.255.xxx.xxx
2026-04-29 09:02:30 UTC

VICTOR SCHANDER (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 80ffaae9feafa2[…]fb2e1ac4c819b
IP: 95.193.xxx.xxx
2026-04-29 09:15:51 UTC

Josef Immanuel Olof Palm (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 4b885e6baf2c7b[…]deb7438de274c
IP: 94.255.xxx.xxx
2026-04-29 09:36:01 UTC

Maria Linda Eksmyr (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 90ca76a070b136[…]080c7c5a378a0
IP: 172.226.xxx.xxx
2026-04-29 09:38:35 UTC

Jonathan Lönnström (SSN-validerad)
Styrelseledamot
Serienummer: 622120b55bad06[…]c6631a58d3e58
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-04-30 17:01:39 UTC

FREDRIK ÅBORG
Extern Revisor
Serienummer: 79be55955ab38b[…]c01ead570ddc8
IP: 31.208.xxx.xxx
2026-05-01 05:37:07 UTC

Penneo dokumentnyckel: 3N11I-OPO4F-X92KN-QVQI2-QT5PM-DL136

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Victoria utan personligt ansvar

Org.nr 702002-5180

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Victoria utan personligt ansvar för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsföreningen Victoria utan personligt ansvars 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 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.

Penneo dokumentnyckel: L9QZ5-SNP46-E9XJ3-KWBFI-TCBJM-R9P7D

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 Bostadsföreningen Victoria utan personligt ansvar 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 Bostadsföreningen Victoria utan personligt ansvar 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: L9QZ5-SNP46-E9XJ3-KWBFI-TCBJM-R9P7D

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK ÅBORG
Extern Revisor
Serienummer: 79be55955ab38b[…]c01ead570ddc8
IP: 31.208.xxx.xxx
2026-05-01 05:37:24 UTC

Penneo dokumentnyckel: L9QZ5-SNP46-E9XJ3-KWBFI-TCBJM-R9P7D

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.