

Brf Martallen2526

Årsredovisning 2025

Brf Martallen2526

Org.nr: 769638-1636

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Martallen2526, organisationsnummer 769638-1636, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avgäldsperioden gäller t.o.m. 2034-01-01. Tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2004-01-01 efterföljande uppsägningsperiodens längd 40 år.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Sam Graflund Wallentin
Ledamot	Vanessa Bjärnander Borrman
Ledamot	Maria Darinder Bäck
Ledamot	Malin Henriksson
Ledamot	Gustav Sundqvist Bådagård
Suppleant	Tony Kraft
Ledamot	Olof Wirblad Bygren
Suppleant	Viktor Pettersson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern revisor Ole Deurell
Parameter Revision AB

Information om fastigheten

Två röda lamellhus med tre våningar.

Fastighetsbeteckning: Martallen2526

Föreningens adresser:

Midsommarvägen 72-80, 126 35 Hägersten

Nybyggnadsår: 1943/1944

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	12	484
2 rok	10	510
3 rok	1	78
Summa	22	1 072

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	79
2 rok	4	214.3
Summa	7	293.3

Totalt antal bostadslägenheter: **29**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	163

Totalt antal lokaler: **1**

Totalyta (m²): **163**

P-platser

Antal platser

13

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltare
Teknisk förvaltare

Leverantör

Delagott Förvaltning
Delagott Förvaltning

Förutom ordinarie driftåtgärder har följande arbeten utförts under året:

År Utfört underhåll

2025	Stamreovering i port 78, reovering av lägenhet i port 78 inför försäljning, målning av soprum, målning av trappuppgång (delvis) port 78
2023	Rustat upp bastun
2023	Installerat Exergi-mätare för att minska elkostnader genom sänkt innertemperatur.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stambyte genomförts i port 78 och reovering av en lägenhet i samma port.
Föreningen har dessutom amorterat 400 000 kronor på sina lån.

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 0 överlåtelser skett.
0 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 29

22 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 121	2 104	1 933	1 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 887	- 1 386	- 1 254	- 1 107
Räntekänslighet, %	23	25	27	40
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	43	43	42	36
Skuld/kvm totalyta	14 614	14 875	14 908	16 217
Energikostnad/kvm totalyta	385	391	365	307
Sparande/kvm totalyta	200	-126	-45	50
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	892	897	862	637
Skuld/kvm bostadsrättsyta	20 834	22 051	23 320	25 368

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningen möjlighet att finansiera framtida åtaganden. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadsökningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 400 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 792 000	2 385 000	0	- 5 180 866	- 1 386 379	40 609 755
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			48 064	-48 064		0
Balanseras i ny räkning				- 1 386 379	1 386 379	0
Årets resultat					- 887 057	- 887 057
Belopp vid årets utgång	44 792 000	2 385 000	48 064	- 6 615 309	- 887 057	39 722 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 615 309
Årets resultat	- 887 057
Totalt	- 7 502 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 483
Balanseras i ny räkning	- 7 552 849
Totalt	- 7 502 366

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

2 120 921

2 104 245

Övriga rörelseintäkter

3

114 165

28 991

Summa rörelseintäkter

2 235 086

2 133 236

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll

4

-1 281 435

-1 433 763

Administration och förvaltning

5

-238 755

-342 873

Avskrivningar

-1 152 121

-1 152 121

Summa rörelsekostnader

-2 672 311

-2 928 757

RÖRELSERESULTAT

-437 225

-795 521

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 623

9 625

Räntekostnader och liknande resultatposter

-452 455

-600 483

Summa finansiella poster

-449 832

-590 858

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-887 057

-1 386 379

RESULTAT FÖRE SKATT

-887 057

-1 386 379

ÅRETS RESULTAT

-887 057

-1 386 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 989 673	60 122 923
Inventarier, verktyg och installationer	7	14 154	33 025
Pågående arbete	8	2 875 492	250 255
Summa materiella anläggningstillgångar		61 879 319	60 406 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 879 319	60 406 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 069	3 069
Övriga fordringar		40 625	98 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		125 308	107 690
Summa kortfristiga fordringar		169 002	209 047
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 075	3 552 175
Summa kassa och bank		510 075	3 552 175
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		679 077	3 761 222
SUMMA TILLGÅNGAR		62 558 396	64 167 425

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 792 000	44 792 000
Upplåtelseavgifter		2 385 000	2 385 000
Fond för yttre underhåll		48 064	0
Summa bundet eget kapital		47 225 064	47 177 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 615 309	-5 180 866
Årets resultat		-887 057	-1 386 379
Summa ansamlad förlust		-7 502 366	-6 567 245
SUMMA EGET KAPITAL		39 722 698	40 609 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	12 829 100	13 279 100
Summa långfristiga skulder		12 829 100	13 279 100
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 829 100	13 279 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	9 505 000	9 455 000
Leverantörsskulder		65 324	371 108
Skatteskulder		136 736	130 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 538	321 831
Summa kortfristiga skulder		10 006 598	10 278 570
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 006 598	10 278 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 558 396	64 167 425

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-437 225	-795 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 152 121	1 152 121
Summa		714 896	356 601
Erhållen ränta		2 623	9 625
Erlagd ränta		-452 455	-600 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		265 064	-234 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		40 045	-56 523
Förändring av rörelseskulder		-321 972	241 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 863	-49 253
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investeringar		-2 625 237	-250 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 625 237	-250 255
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amorteringar		-400 000	-50 000
Insatser			2 322 000
Upplåtelse av bostadsrätt			628 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	2 900 000
Årets kassaflöde		-3 042 100	2 600 492
Likvida medel vid årets början		3 552 175	951 682
Likvida medel vid årets slut		510 074	3 552 175

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningar sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2025 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stammar	50	13
Badrum	15	6
Kök	15	6
Fasad	40	4
Fönster	40	4
Tak	40	7
Ovrig stomme	200	60
Byggnadsinventarier	5	100

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	956 510	925 319
Hysesintäkter		
Bostäder	553 104	596 784
Lokaler	453 163	445 741
Fastighetsskatt	20 830	14 890
Garage och p-platser	85 170	80 842
P-platser	15 667	15 211
	1 127 934	1 153 468
Övriga intäkter		
Debiterade vattenkostnader	36 479	25 458
Totalt nettoomsättning	2 120 921	2 104 245

I årsavgiften ingår fastighetsel, uppvärmning, VA, sophämtning samt förråd.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2025

2024

114 165

28 991

114 165

28 991

Not 4. Operativ drift och underhåll

2025

2024

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

54 954

47 529

Uppvärmning

363 246

388 546

Vatten och avlopp

170 173

161 422

Sophämtning

82 461

89 405

670 834

686 902

Funktionell anläggningsservice

Sotning

17 266

26 443

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

62 381

46 242

Fastighetsstäd

49 281

46 937

Mark- och trädgårdsskötsel

23 650

25 130

Snöröjning/sandning

44 227

78 610

179 539

196 919

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring

50 345

60 993

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

70 826

65 910

Tomträttsavgälder

190 300

177 821

311 471

304 724

Reparationer

Reparationer

61 661

176 864

Underhåll

Underhåll

40 666

41 911

Totalt operativ drift och underhåll

1 281 435

1 433 763

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 799	30 905
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	52 266	28 637
Juridiska arvoden	70 973	200 491
	123 238	229 128
Revision		
Revisionsarvode	25 579	25 290
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 540	10 994
Konsultarvode	27 164	14 356
Bankkostnader	4 720	4 873
Övriga administrativa kostnader	4 280	162
Övriga kostnader	10 434	27 165
	53 138	57 550
Totalt administration och förvaltning	238 755	342 873

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	65 316 985	65 316 985
Utgående anskaffningsvärden	65 316 985	65 316 985
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 194 062	- 4 060 812
Årets avskrivningar	- 1 133 250	- 1 133 250
Utgående avskrivningar	-6 327 312	-5 194 062
Utgående redovisat värde	58 989 673	60 122 923
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 483 000	21 064 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	27 000 000
	50 483 000	48 064 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	94 357	94 357
Utgående anskaffningsvärden	94 357	94 357
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 61 332	- 42 461
Årets avskrivningar	- 18 871	- 18 871
Utgående avskrivningar	- 80 203	- 61 332
Utgående redovisat värde	14 154	33 025

Not 8. Pågående arbete	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	250 255	0
Inköp	2 625 237	250 255
Utgående anskaffningsvärden	2 875 492	250 255
Utgående redovisat värde	2 875 492	250 255

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,42 %	9 105 000	9 405 000
SEB	2027-06-28	1,24 %	5 279 140	5 329 140
SEB	2030-06-28	1,50 %	7 949 960	7 999 960
Summa skulder till kreditinstitut			22 334 100	22 734 100
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 505 000	-9 455 000
			12 829 100	13 279 100

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
Summa:	36 000 000	36 000 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Sam Graflund Wallentin

Vanessa Bjärnander Borrmann

Maria Darinder Bäck

Malin Henriksson

Gustav Sundqvist Bådagård

Olof Wirblad Bygren

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Martallen 25 26
Org.nr. 769638-1636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Martallen 25 26 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Martallen 25 26 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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 vi 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 vår professionella 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

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."

Ole Deurell

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 20.91.xxx.xxx

2026-05-17 17:12:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

