

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om 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 budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2018-06-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2022-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 hos bolagsverket.

Föreningen har inte en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Tyresö Bollmora Berg 2 förvärvades 2020.

Fastigheten är belägen på adresserna , Bollmorabacken 17-23 (ojämna nr)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget TryggHansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2023 och består av 4 flerbostadshus. Värdeåret är 2023.

Byggnadsytan utgörs av 6650 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 145 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	50 st
2	rok	85 st
3	rok	4 st
4	rok	5 st
7	rok	1 st

Parkering/Garage

Föreningen har 6 parkeringsplatser utomhus och hyr 48 parkeringsplatser inomhus i fastighetens garage.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 168 st

Medlemmar vid årets utgång 173 st

Under året har 20 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 30 andrahandsuthyrningar.

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

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

Styrelsen

Jan Bressler	Ordförande
Svetlana Cohen	Kassör
Mathias Lindkvist	Ledamot
Konstantina Sermeas	Ledamot
Jeanette Tyrgrim	Ledamot
Eden Cohen	Ledamot
Eva Marie Haglund	Ledamot
Daphni Sermeas	Suppleant

Revisor

WeAudit Sweden AB,
Karolina Lövström

Valberedning

Sammanställande
Christine Hedberg
Majid Mira

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2025-06-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en medlemsvald styrelse, för första gången, ansvarat för en egen upprättad budget.

Samtliga SPG-ägda lägenheter har överlåtits till nya medlemmar.

Samtliga 48 garageplatser har varit uthyrda.

Tvåårsbesiktning har genomförts.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning 2025-01-01 med 20% samt 2026-01-01 med 3%.

Skatter och avgifter

Enligt nu gällande skatteregler blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens säte är Stockholms Län, Tyresö kommun

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 595	6 693	2 380	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 982	-3 848	5 038	-1 556	-3 454
Soliditet (%)	77,77	77,86	70	5	-3
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	1 159	955			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90	86			
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	12 529	12 529			
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	12 529	12 529			
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	141	11			
Räntekänslighet (%)	11	13			
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	243	316			

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 6 650 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 6 650 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Nyckeltalen ovan utan saldo är ej tillämplbara då föreningen var i ett byggande skede och ej hade någon resultaträkning.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott, vilket till största delen förklaras av föreningens planenliga avskrivningar. Dessa är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet under året har varit positivt och föreningens löpande ekonomi är stabil. Styrelsen bedömer därför att resultatet inte utgör någon risk för föreningens fortsatta verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	304 710 000	0	0	-3 847 806
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			239 382	-239 382
Årets resultat				-2 981 739
Belopp vid årets utgång	304 710 000	0	239 382	-7 068 927

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-4 087 188
årets resultat	-2 981 739
	-7 068 927

Styrelsen föreslår att
till yttre fond reserveras
i ny räkning överföres

239 382
-7 308 309
-7 068 927

Bedräffande 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 m.m.			
Nettoomsättning	2	8 594 850	6 692 545
Övriga rörelseintäkter	3	4 322	659 117
		8 599 172	7 351 662
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-3 954 487	-3 543 779
Övriga externa kostnader	5	-209 536	-161 999
Arvoden		-121 413	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 920 505	-3 920 505
		-8 205 941	-7 626 283
Rörelseresultat		393 231	-274 621
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		70 928	197 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 445 898	-3 770 324
		-3 374 970	-3 573 186
Resultat efter finansiella poster		-2 981 739	-3 847 807
Årets resultat		-2 981 739	-3 847 807

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	380 182 740	384 103 245
Summa materiella anläggningstillgångar		380 182 740	384 103 245
Summa anläggningstillgångar		380 182 740	384 103 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49	12 401
Övriga fordringar		5 617	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		444 207	335 456
Summa kortfristiga fordringar		449 873	350 459
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 381 252	1 934 352
Summa kassa och bank		2 381 252	1 934 352
Summa omsättningstillgångar		2 831 125	2 284 811
SUMMA TILLGÅNGAR		383 013 865	386 388 056

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		304 710 000	304 710 000
Fond för yttre underhåll		239 382	0
Summa bundet eget kapital		304 949 382	304 710 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 087 188	1
Årets resultat		-2 981 739	-3 847 807
Summa fritt eget kapital		-7 068 927	-3 847 806
Summa eget kapital		297 880 455	300 862 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	20 000 000	83 313 750
Summa långfristiga skulder		20 000 000	83 313 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	63 313 750	0
Leverantörsskulder		610 224	301 039
Aktuell skatteskuld		98 850	599 740
Övriga skulder		41 495	210 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 069 091	1 101 222
Summa kortfristiga skulder		65 133 410	2 212 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 013 865	386 388 056

KASSAFLÖDESANALYS		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		393 231	-274 621
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 920 505	3 920 505
Erhållen ränta m.m.		70 928	197 138
Erlagd ränta		-3 445 898	-3 770 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		938 766	72 698
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		12 352	-2 686
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-111 766	13 398 754
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		309 185	17 396
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-701 637	-42 697 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		446 900	-29 210 850
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		0	7 753 584
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	7 753 584
Förändring av likvida medel		446 900	-21 457 266
Likvida medel vid årets början		1 934 352	23 391 618
Likvida medel vid årets slut		2 381 252	1 934 352

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.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	20-120

Fond för yttre underhåll

Reservering till yttre fond ska enligt stagarna ske enligt antagen underhållsplan, ekonomisk plan (de första tre åren), alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen reserverar enligt en ekonomisk plan.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>			
	Avgift bostad	7 463 040	6 190 858
	Hysesintäkter garage och p-platser	664 375	115 854
	EI IMD	246 631	159 412
	Överlåtelse-/Pantsätn-/Andrahandsupplåtelse avg	199 566	225 132
	Övrigt	21 238	1 289
		8 594 850	6 692 545
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Avräkning byggherre	0	659 117
	Övrigt	4 322	0
		4 322	659 117

Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr. 769636-3931

NOTER

Not 4	Fastighetskostnader	2025	2024
	Reparationer	292 788	199 147
	Drift		
	El	471 252	454 810
	Fjärrvärme	729 838	835 021
	Vatten	411 537	809 591
	Avfallshantering	301 061	282 656
	Fastighetsskötsel	165 383	330 980
	Vinterunderhåll	33 451	95 706
	Drift garage	1 000 958	134 400
	Fastighetsförsäkringar	111 456	88 219
	Förvaltningsarvode	277 079	124 707
	Övrig drift	159 684	89 692
	Fastighetsskatt/avgift	0	98 850
		3 954 487	3 543 779

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Revisionsarvoden	63 873	49 375
	Övrigt	145 663	112 624
		209 536	161 999

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	388 023 750	388 023 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	388 023 750	388 023 750
	Ingående avskrivningar	-3 920 505	0
	Årets avskrivningar	-3 920 505	-3 920 505
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 841 010	-3 920 505
	Utgående redovisat värde	380 182 740	384 103 245
	Redovisat värde byggnader	268 575 370	272 495 875
	Redovisat värde mark	111 607 371	111 607 371
		380 182 741	384 103 246
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	190 800 000	182 885 000
	varav byggnader:	166 000 000	153 200 000

Not 7	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetslån 261115 4,480%	43 313 750	43 313 750
	Fastighetslån 281115 4,220%	20 000 000	20 000 000
	Fastighetslån 261115 2,949%	20 000 000	20 000 000
		83 313 750	83 313 750

Två av föreningens lån villkorsändras under 2026 och redovisas därav som kortfristiga. Ingen amortering planerad.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 313 750 kr.

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 575 000	83 575 000

NOTER

Not 9 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 utranteringar, 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 206-05-15.

Årsredovisningen är digitalt signerad det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Jan Bressler

Eden Cohen

Eva Marie Haglund

Mathias Lindkvist

Konstantina Sermeas

Svetlana Cohen

Jeanette Tyrgrim

Min revisionsberättelse har lämnats det datumet som framgår av den digitala underskriften.

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



1 Årsredovisning 2025 Almandinen,
260519.pdf
(438692 byte)
SHA-512: 8daf3a8f2cde7b73a404e11b0cee57c59f41b
634e6d7f5ff91d8b482c24b884679157adf836f8e5e8a2
cf8484408a7fcee4a7cf26f6abf1fa992e93e570fef4f

Underskrifter

2026-05-19 20:13:31 (CET)



Eden Cohen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 19:11:27 (CET)



Eva Marie Haglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 20:25:47 (CET)



Jan Bressler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 15:29:49 (CET)



Jeanette Tyrgrim

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 13:37:56 (CET)



Konstantina Sermeas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 15:01:58 (CET)



Mathias Lindkvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-19 13:51:01 (CET)



Svetlana Soukhinina Cohen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 11:16:06 (CET)



Emma Karolina Lövström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Almandinen Årsredovisning 2025

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:

df5a37ff6500b0db3e475d46f457539fefafff37f6baf5c54d7d1131393f14d631f3639e862b2db26d80e3c9dc8a90e1e43d1dd52706c47f666863b8d2f2d843



Om detta kvitto

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almandinen

Org.nr 769636-3931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almandinen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Almandinen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som

föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försum melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försum melser 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 tillkom mande 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, enligt digital signatur

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2026



**Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Almandinen - 2025-12-31.pdf**

(37009 byte)
SHA-512: 319ead691999c03702e9140669d502e9faa97
0df2d4fdeb6107a456d5074acfe37af8009c82b262a19d
2438ffb5514456c739895fcb623fdb640d3bd4ddd9b9

Underskrifter

2026-05-20 11:17:31 (CET)



Emma Karolina Lövström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Brf Almandinen Revisionsberättelse 2025

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:
b0620b260db7627032588f675d9bdea870007383fc8afad82957adf6e608cbb437dbf4649397ca0b366907c340dc2cd2bb3637909256ed7c437194a627d6b324



Om detta kvitto

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